

Innerstädtische Geschäftszentren in Darmstadt
Bestandsaufnahme und Vorschläge für ihre Entwicklung

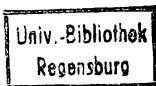
Ergebnisse des Geländepraktikums für Fortgeschrittene
im SS 1982

Herausgegeben von KURT E. KLEIN

Materialien zur Wirtschaftsgeographie
Geographisches Institut - Prof. Dr. J. Obst
Universität Regensburg

UBR069011165568





6.253014

Regensburg 1983

Alle Rechte vorbehalten

Vorwort

Im Fortgeschrittenen-Praktikum sollten die Teilnehmer Gelegenheit erhalten, anhand eines praxisbezogenen Problems vorhandene theoretische und Lösungsansätze kritisch zu vergleichen, eigene Lösungswege zu finden und darüber hinaus auch eigenständige raumgestaltende Vorstellungen zu entwickeln.

Das Stadtplanungsamt Darmstadt unterstützte uns bei der Bewältigung der gestellten Aufgabe in jeder Hinsicht. Es wurden Räumlichkeiten und Unterlagen bereitgestellt. Darüber hinaus gaben die Herren Dietrich und Lenzner wertvolle Hinweise für unsere Arbeit und diskutierten mit uns erste Teilergebnisse. Hierfür möchte ich mich auch im Namen der Gruppe recht herzlich bedanken.

An der Erstellung der Offset-Vorlage waren Frau Dirmeier, Frau Piller, Frl. Sacher und Herr Zott beteiligt, wobei auf die beiden letztgenannten der größte Teil der Schreibaarbeit entfiel.

Kurt E. Klein

	Seite
6. <u>Teilziel 5</u> : Vorschläge zur Planung und Entwicklung ausgewählter Geschäftszentren in Darmstadt (Reiprich/Sacher)	34
6.1 Vorbemerkung	34
6.2 Ist-Zustand und Zentrenhierarchie in Darmstadt	34
6.3 Planerische Zielvorstellungen	35
6.4 Versorgungssituation in Darmstadt	36
6.5 Vorschläge zur Planung und Entwicklung ausgewählter Geschäftszentren auf der B-Ebene	40
Literaturverzeichnis	46
ANHANG 1	
Tabelle 1	47
Tabelle 6	48
Abbildung 10	50
ANHANG 2	51
ANHANG 3	52
Abbildung 1 (Ersatz für Karte 1)	53
Karte 2	54
Karte 3	55

Verzeichnis der Abbildungen

Nr.	Titel	
1	Darmstadt - Standorte der Grundversorgung 1982	53
2	Drei-Gebäude-Regel nach Borchardt	10
3	Subzentrumsabgrenzung St. Gallen	12
4	Ausstattung der Subzentren in St. Gallen	16
5	Lagegerechter Situationsplan Subzentren St. Gallen	16
6	Schematische Darstellung von Versorgungsbereichen, Versorgungsqualität und Versorgungsgrad	17
7	Berry's Typologie der Geschäftsagglomerationen	18
8	Einzugsbereich des Stadtteilzentrums DA-Eberstadt, nach Geschäften des AG I, AG II, S differenziert	42
9	Darmstadt - Stadtteilzentrum Eberstadt; Beurteilung der Verkehrssituation durch Geschäftsinhaber 1982	43
10	Wahlbezirke und statistische Bezirke in Darmstadt	50

Verzeichnis der Tabellen

Nr.	Titel	Seite
1	Katalog der erfaßten Einrichtungen	47
2	Auswahl und Farbgebung der zu kartierenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen	5
3	Zur Definition der Zentren typen dienende Branchen bzw. Versorgungseinrichtungen - mit Regensburg zum Vergleich - ; Auswahl nach Borchardt/Schneider	8
4	6 Typen innerstädtischer Geschäftszentren	13
5	Bugmann : Zentren typisierung nach Art der Bedarfsdeckung	15
6	Lage, Ausstattung und Klassifizierung der innerstädtischen Geschäftszentren in Darmstadt 1982	48
7	Klassifizierung der Zentren nach Borchardt	34
8	Einkaufsbefragung ; Standort 1; Arheilgen (alter Ortskern)	37
9	Einkaufsbefragung ; Standort 2; Eberstadt (alter Ortskern)	38
10	Einkaufsbefragung ; Standort 4; Heidelberger/Bessunger Straße	38
11	Einkaufsbefragung ; Standort 5; Bessungen (alter Ortskern)	39
12	Geschäftsbefragung Eberstadt vom 4.6.1982	41

1. Einleitung

(Bearbeiter: Kurt Klein)

1.1 Einführung in die Themenstellung

Mehrere Ansätze unterschiedlicher Zielsetzung führen zur Beschäftigung mit innerstädtischen Geschäftszentren. So liegt es nahe, die Christaller'sche Theorie auf den städtischen Raum anzuwenden. Dafür spricht die in erster Näherung homogene Bevölkerungsdichte, sowie die überall gute Zugänglichkeit innerhalb des Stadtgebietes als wichtige Voraussetzung. Andererseits lassen sich die Einzugsbereiche der Geschäftsverdichtungen nicht eindeutig abgrenzen. Die Überschneidungen werden in den letzten 20 Jahren durch die Überlagerung von gewachsener Zentrenstruktur mit Standortmustern von Super-/Verbrauchermärkten, sowie geänderten Einkaufsverhalten verstärkt.

Diesen Schwierigkeiten der Zentralitätsmessung ist Sedlacek [14] mit seinem Definitionsansatz von Zentralität aus dem Weg gegangen, ebenso der DST [7], der Zentralitätsstufen über einen Katalog festlegt. Gleichzeitig erfährt hier das Zentrenkonzept eine Ausweitung: nicht nur der privatwirtschaftliche Geschäftsbesatz, auch Verwaltung und Dienstleistung aus dem Angebot der öffentlichen Daseinsfürsorge werden mit berücksichtigt. Damit steht nicht mehr die Zentralitätsmessung im Vordergrund, sondern die Raumplanung für den III. und IV. Sektor innerhalb des Stadtgebietes.

Mit dieser neuen Zielsetzung, aber ohne Einbezug des öffentlichen Sektors, setzen sich in jüngster Zeit auch Borchardt [2] und Bugmann [4] auseinander. Borchardt versucht, Standardversorgungssituationen der Bevölkerung festzulegen, denen eine bestimmte Zentrenausstattung entspricht, die wiederum über einen Katalog definierbar ist. Damit werden funktionale Aspekte -Befriedigung einer in Periodizität und Reichweite standardisierten Nachfrage- mit strukturellen Aspekten -Angabe eines korrespondierenden Geschäftsbesatzes- verbunden. Bugmann verfährt ähnlich, jedoch mit stärkerer Betonung stadtplanerischer Gesichtspunkte wie 'Versorgungsqualität' und 'Versorgungsgrad'.

1.2 Aufgabenstellung und Durchführung des Praktikums

Die eben skizzierte Hinwendung der Forschung zur praxisnahen Aufgabenstellung scheint gerade im Rahmen der Diplomandenausbildung nachahmenswert. Sie eröffnet die Chance, auf mehreren Ebenen tätig zu werden:

- (i) Vermehrung des Beispielfundus zur Überprüfung vorhandener Ansätze
- (ii) Anwendung erlernter Methoden und Techniken anhand einer konkreten und abgeschlossenen Aufgabe
- (iii) Schulung und Zwang zur räumlichen Gestaltungsphantasie.

Die Aufgabenstellung, eine Bestandsaufnahme innerstädtischer Geschäftszentren in Darmstadt durchzuführen und nach Möglichkeit Vorschläge zu ihrer Entwicklung zu unterbreiten, ist im folgenden in mehrere Teilziele aufgespalten. Ihre Bearbeitung wurde von der Gesamtgruppe vorgenommen, die Nachbereitung im Plenum diskutiert und die Ausformulierung den Einzelgruppen übertragen.

- Teilziel 1 : Bestandsaufnahme des Geschäftsbestands nach vorangegangener Abgrenzung und Klassifikation
- Teilziel 2 : Entwicklung von Kriterien zur Abgrenzung und Bewertung innerstädtischer Geschäftszentren
- Teilziel 3 : Anwendung der in Teilziel 2 festgelegten Kriterien auf die in Teilziel 1 festgestellte räumliche Geschäftsverteilung. Darstellung der Ergebnisse in thematischen Karten und Tabellen
- Teilziel 4 : Raumplanerische Vorstellungen zur optimalen Versorgung der Bevölkerung unter Einbezug der gesetzlichen Möglichkeiten zu ihrer Durchsetzung
- Teilziel 5 : Vorschläge zur Planung und Entwicklung ausgewählter Geschäftszentren in Darmstadt

Um die hier vorgelegten Ergebnisse bewerten zu können, sei folgendes noch angefügt:

- 1. Darmstadt wurde als Untersuchungsgebiet ausgewählt, weil
 - die Stadt die gleiche Einwohnerzahl wie das bereits untersuchte Regensburg aufweist

- seitens der Stadtverwaltung verwertbare Unterlagen zu Standort- und Branchengliederung des Geschäftsbesatzes bereitgestellt wurden
 - diese Stadt infolge dynamischer Wirtschaft, hoher Kaufkraft der Bevölkerung und eingeschränkter überregionaler Bedeutung auch einen Kontrast zu Regensburg darstellt.
2. Die Durchführung der empirischen Arbeiten war auf eine Woche beschränkt, die Vorbereitungszeit betrug ebenfalls eine Woche, die Nachbereitung erstreckte sich auf etwa zwei Wochen - ohne Erstellen des Manuskripts.
3. Kartierung, Regionalisierung, Interview und einfachste statistische Berechnungen kommen als Methode zur Anwendung. Ausgeschlossen bleiben zunächst: Digitalisierung der Standorte, EDV-gestützte Kartographie, Anwendung des p-Median-Modells zur Standortberechnung von Zentren bzw. Gravitationsansätze zur Abschätzung der Einkaufsverteilung.

Kleinste räumliche Erhebungseinheit für Teilziel 1 ist die Adresse. Die daraus abgeleiteten Ergebnisse der nachfolgenden Teilziele betreffen fast ausschließlich den Gesamttraum. Aus Zeitgründen konnten nur exemplarisch weitere Aussagen durch lokale Studien ergänzt und belegt werden (Kundenbefragung, Kartierung Luisencenter, Parkplatzzählung Innenstadt, Detailaufnahme DA-Eberstadt). So wird sich die Interpretation auch nicht auf die Kenntnis der lokalen Entwicklung und Gegebenheiten stützen, wie dies etwa aufgrund kontinuierlicher Raumbeobachtung der Fall wäre. Vielmehr wird das Gesamtuntersuchungsgebiet als Raum aufgefasst, dessen Eigenschaften es unter vorgegebenen allgemeinen Prämissen zu beschreiben und zu klassifizieren gilt. Gerade diese von lokalen Interessen freie Beurteilung könnte als Plattform für politische Entscheidungen dienen.

2. Teilziel 1: Kartierung des Ist-Zustandes an Einzelgeschäften
(Bearbeiter: Christine Baumer, Joachim Kattenbeck)

2.1 Vereinbarungen

Anläßlich einer Nutzungskartierung wurde vom Amt für Stadtentwicklung Regensburg ein Katalog aller erfaßten Einrichtungen erstellt (vgl. Tabelle 1 im Anhang). Aus diesem Katalog wählten wir in Anlehnung an Borchardt (vgl. Anhang 2) Nutzungsschlüssel aus und ordneten sie den in Kap. 3 näher besprochenen Bedarfsgruppen Allgemeinbedarf I, Allgemeinbedarf II, Spezialbedarf zu (vgl. Tabelle 2).

Im Hinblick auf die später vorzunehmende Zusammenfassung der Einzelstandorte zu Geschäftsverdichtungen und ihre Bewertung schien bei der Kartierung die Bildung von Farbgruppen sinnvoll, die auf jeweils eine Grundfarbe je Bedarfsgruppe zurückgeführt werden konnten (vgl. Tab. 2).

Kleinste sachliche Erhebungseinheit war der Betrieb, kleinste räumliche Erhebungseinheit die Adresse. Damit bot sich als Kartengrundlage die Stadtkarte 1: 5000 mit Grundstücksgrenzen und Hausnummern an.

2.2 Vorliegendes Material und seine Aufbereitung

Das Stadtplanungsamt Darmstadt stellte das Ergebnis einer Nutzungskartierung aus den Jahren 1977/78 zur Verfügung. In blockweise aufgeklebten Kartenausschnitten war für jedes Grundstück die Nutzung - außer Wohnzwecken - angegeben. Nicht zu entnehmen waren quantitative Angaben wie Geschäftsflächen oder Beschäftigte.

Jede der fünf Gruppen bekam ein Gebiet mit annähernd gleich vielen zu kartierenden Objekten zugeteilt. In Erhebungsbögen wurden Adresse und Nutzung sowie Geschäftsname, falls vorhanden, eingetragen. Gleichzeitig erfolgte ein Eintrag in Karte 1 als Kreissymbol mit der Nutzung entsprechender Farbe.¹

¹ Die Karte 1 wird nach Abschluß der Auswertung dem Stadtplanungsamt Darmstadt zur Verfügung gestellt. Die Nutzungen des AG I sind herausgezogen und in Abb. 1 wiedergegeben.

Tabelle 2 Auswahl und Farbgebung der zu kartierenden
Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen

Bedarfs- gruppe	Stabilo- nr.68-	Nutzungsschlüssel aus Tabelle 1 (vgl. Anhang)
AG I	58	1 Lebensmittel (0102), Obst (0114)
	32	2 Bäcker (0107), Metzger (0108), (0751/53)
	41	3 Drogerie (0505), Bank (1001)
	51	4 Supermärkte (0101), Kaufhäuser (0201)
AG II	50	5 Textil (0301), Bekleidung (0304) Schuhe (0305), Boutiquen
	40	6 Elektro (0410), Möbel (0406), Haushaltswaren (0401)
	54	7 Fahrrad (0423), Motorrad (), Kfz-Handel- und Werkstatt (0704), Tankstelle (0527)
	44	8 Schreib- und Spielwaren (0311/0408), Tabak (0106), Zeitungen (0311)
	50 o	9 Friseur (0504), Reinigung (0501)
	40 o	10 Allg.-/Zahnarzt (1201/1204), Apotheke (0506)
	75 P	P Postamt
S	36	11 Sportartikel (0423), Leder (0303), Pelze (0302), Uhren/Schmuck (0307)
	43	12 Feinkost (0111), Spirituosen (0104), Reform (0520), Blumen (0402)
	23	13 Foto (0306), Optik (0308), Büromaschinen (0412)
	33	14 Buchhandlungen (0312), Reisebüros (0507)
	36 o	15 Spezialärzte (1202), Rechtsanwälte (1302), Versicherungen (1101), Krankenkasse (1102), Bausparkasse (1103)

o : nicht ausgefülltes Kreissymbol

P : Standort mit Buchstabe P markiert

2.3 Interpretation von Karte 1 und Tabelle 3

Wie aus der Karte 1 - hier: Abb. 1 - ersichtlich ist, haben sich in Darmstadt die Geschäftszentren - wenn man von der City absieht - am häufigsten entlang der Ausfallstraßen und um die alten Ortskerne der jetzt eingemeindeten Kommunen entwickelt. Hierbei waren eine gute Verkehrslage, die vorhandene Bausubstanz sowie die Bevölkerungsstruktur der Nachbarschaft maßgebend für die Ausdehnung, die Angebotsbreite der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie deren Konzentration an bestimmten Punkten.

Ein Beispiel gibt der jetzige Stadtteil Arheilgen ab. In Süd-arheilgen entwickelte sich ein Zentrum entlang der Frankfurter Landstraße (führt in Richtung City) und in Richtung Kranichstein. In Alt-arheilgen bildete sich ein Zentrum um den alten Ortskern. Hier überwiegen stark die Geschäfte für den Allgemeinbedarf I und II. Im Ortsteil Eberstadt bildete sich eine ähnliche Entwicklung heraus, wobei hier allerdings ein größerer Anteil an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben für den Spezialbedarf vorhanden ist.

Die oben beschriebene frühere Grundstruktur wurde in letzter Zeit von einer neuen teilweise überlagert. Am Stadtrand vor allem, aber auch zwischen diesem und der City wurde eine ganze Reihe von Super- und Hypermärkten gebaut. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und dank der vorhandenen Parkplätze ist der Großteil ohne Probleme für PKW-Fahrer gut zu erreichen. Somit haben diese Märkte einen Einzugsbereich, der nicht nur die Nachbarschaft umfaßt, sondern weit über diese hinausgeht.

Größtes geschlossenes Zentrum ist die City mit dem Luisencenter als Mittelpunkt. In diesem Areal findet sich ein weit über den Durchschnitt hinausgehender "Besatz" mit Unternehmen für den Allgemeinbedarf II (Ärzte) und den Spezialbedarf. In den um die Innenstadt liegenden Wohnvierteln mit nicht geschlossener Bebauung, wo Einzelhäuser vorherrschen, dominieren Geschäfte für den Allgemeinbedarf I, wobei aber auch viele Dienstleistungen für den Spezialbedarf angeboten werden. Hier haben sich z. B. Fachärzte und Rechtsanwälte niedergelassen.

Der nachfolgend ausgeführte Vergleich der Versorgungseinrichtungen Darmstadts und Regensburgs wird anhand von Tabelle 3 ausgeführt.

Bei den Branchen des Allgemeinbedarfs I fällt für Darmstadt ein wesentlich geringerer Bestand an Lebensmittelgeschäften auf (107 in DA gegenüber 167 in R). Ebenso verhält es sich bei den Fleischergeschäften (59/83), während die sonstigen Versorgungseinrichtungen des Allgemeinbedarfs I in beiden Städten im wesentlichen in der Zahl übereinstimmen. In Darmstadt dürfte also die Konzentration in diesem Bereich schon weiter fortgeschritten sein.

Dienstleistungsbetriebe wie Reinigung und Friseur sind in Regensburg weit häufiger vertreten als in Darmstadt (45/71) bzw. 82/112). Läden für Schreib- und Spielwaren hat Darmstadt allerdings um etliches mehr (42/29). Ein deutliches Plus gegenüber Regensburg verzeichnet Darmstadt bei Geschäften für Elektrogeräte und für Möbel bzw. Einrichtungsgegenstände. Hier sind es jeweils um rund 60 Prozent mehr. Im übrigen liegen die restlichen Branchen des Allgemeinbedarfs II in etwa gleich.

Beim Spezialbedarf auf dem Ernährungssektor liegt Darmstadt im Besatz vorn. Es gibt dort genau dreimal soviele Feinkostläden wie in Regensburg und doppelt so viele Reformhäuser. Auch das Angebot an Buchhandlungen ist in Darmstadt größer (29/18). In Regensburg gibt es dafür annähernd doppelt soviele Anbieter von Büromaschinen. Dies mag daran liegen, daß Regensburg auf diesem Sektor ein relativ großes Umland mitversorgen muß, während Darmstadt und sein Nahbereich von Frankfurt aus ebenfalls erreicht wird. Führend gegenüber Regensburg ist Darmstadt auch bei der Anzahl der Spirituosenfachgeschäfte (9/3) und Sportartikelgeschäfte (13/6). Bei den restlichen Branchen des Spezialbedarfs liegen die Zahlen ungefähr auf dem gleichen Niveau.

Tabelle 3 Zur Definition der Zentren typen dienende Branchen
bzw. Versorgungseinrichtungen - mit Regensburg
zum Vergleich - ; Auswahl nach Borchardt/Schneider

	Anzahl der Einrichtungen		Standarddistanz [m]
	Darmstadt	Regensburg	Regensburg
Allgemein- bedarf I			
1 Lebensmittel	107	167	2300
2 Bäcker	66	67	1778
3 Metzger	59	83	2140
4 Drogerie	32	31	1664
5 Bank	62	69	2113
Allgemein- bedarf II			
6 Friseur	82	112	1882
7 Reinigung	45	71	1919
8 Schreib-/ Spielw.	42	29	1851
9 Blumen/Obst	34	32	1452
10 Postamt			
11 Bekleidung	150	137	856
12 Elektrogeräte	77	47	1719
13 Möbel-/Einricht.	50	32	1158
14 Apotheke	51	44	1773
15 Schuhe	36	32	1094
16 Haushaltsw.	51	53	1166
17 Uhren/Schmuck	27	28	765
18 Tabak/Zeitungen	43	46	1270
Spezial- bedarf			
19 Foto/Optik	39	39	1032
20 Feinkost	12	4	1192
21 Boutique			
22 Reformhaus	8	4	972
23 Buchhandlung	29	18	846
24 Büromaschinen	7	13	1622
25 Lederwaren	11	12	956
26 Spirituosen	9	3	872
27 Sportartikel	13	6	707
28 Reisebüro	5	6	265

3. Teilziel 2: Entwicklung von Kriterien zur Abgrenzung und Bewertung innerstädtischer Geschäftszentren
(Bearbeiter: Ingeborg Luber, Marianne Schmid)

3.1 Warum Abgrenzung und Bewertung ?

Die räumliche Abgrenzung innerstädtischer Geschäftsagglomerationen dient dazu, sie faßbar und konkret werden zu lassen. Als Kriterien berücksichtigt man den Grad der Verdichtung sowie die Fußläufigkeit.

Die aufgefundenen Geschäftsverdichtungen können entweder unter dem Zentralitätsaspekt oder dem weitergehenden Versorgungsaspekt bewertet werden. Letzterer zielt darauf ab, definierte Angebotsgruppen in festgelegter Reichweite und Qualität raumdeckend nachzuweisen oder zu planen.

3.2 Abgrenzungsmethoden

3.2.1 nach Borchardt

Im Rahmen der Untersuchung innerstädtischer Geschäftszentren (hier für Stuttgart) betrachtet Borchardt als zentralen Mittelpunkt die einzelnen Versorgungseinrichtungen, die er auf Mikroebene, das heißt auf einen Platz, auf eine Parzelle, Straßenkreuzung, Straßenzug, oder auch auf die City zu Geschäftszentren zusammenfasst.

Hierbei trifft Borchardt eine Unterscheidung zwischen

- Versorgungseinrichtungen in Einzellage und
- agglomerativ auftretenden Versorgungseinrichtungen.

Ladengeschäfte liegen nach Borchardt dann in Einzellage vor, "wenn nicht mehr als 2 Läden nebeneinander liegen, im übrigen die Distanzen zwischen den Versorgungseinrichtungen mehr als 50m Gehweg betragen." [vgl. 2; S.7]

Eine Agglomeration ist dann gegeben, "wenn es sich um mindestens 3 Versorgungseinrichtungen handelt, zwischen diesen nicht jeweils mehr als 3 Gebäude ohne Versorgungseinrichtungen liegen." [vgl. 2; S.7]

Agglomerationen untergliedert er weiterhin in

- "Ladengruppe", bei weniger als acht agglomerativ auftretenden Versorgungseinrichtungen und
- "Zentrum" mit acht und mehr Versorgungseinrichtungen.

Eine Abweichung von der "3-Gebäude-Regel" ist möglich, wenn von einem Zentrum aus eine Versorgungseinrichtung durch ihre Auffälligkeit (z.B. Reklame) eine besondere Anziehungskraft ausstrahlt.

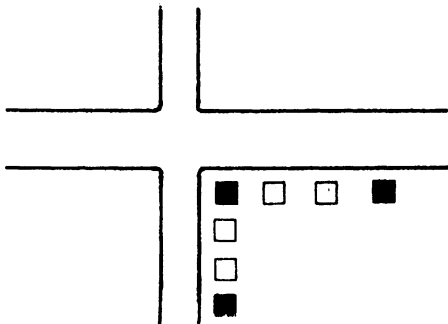
Borcherdt weist noch darauf hin, daß er bei der Zentrenabgrenzung nicht nur die Ladengeschäfte, sondern auch die Dienstleistungseinrichtungen berücksichtigt.

Kritische Anmerkungen :

1. Aus Borcherdt's "3-Gebäude-Regel" ist nicht ersichtlich, inwieweit Straßen bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. Es muß beispielsweise in Frage gestellt werden, ob zwei gegenüberliegende Versorgungseinrichtungen, die durch eine Straße getrennt sind, zusammen mit anderen unmittelbar benachbarten Geschäften als "Zentrum zusammengefaßt werden können (vgl. Abb. 2).
2. Ungeklärt ist auch der Begriff "Gebäude", den er in seiner Abgrenzungsregel gebraucht; ob sich das Gebäude auf einen ganzen Häuserblock oder auf die einzelne Hausnummer bezieht, ist von Borcherdt nicht definiert.
3. Zu beachten ist, daß man mit dieser Methode der Abgrenzung eine große Anzahl von Geschäftszentren erhält.

Abb. 2 Drei-Gebäude-Regel nach Borcherdt

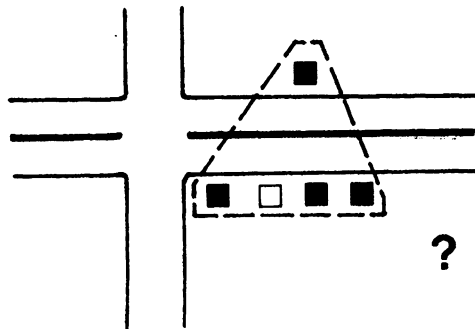
(i) Zulässige Verdichtung



■ Geschäftsgebäude

□ Gebäude ohne Geschäft

(ii) Straße mit getrennten Fahrbahnen



3.2.2 nach Sedlacek

Sedlacek [14] charakterisiert den zentralen Einkaufsort als Agglomeration von Einkaufsstätten, wodurch sich die zentralen Standorte über die Dichte bestimmen lassen.

Die Dichte D berechnet sich folgendermaßen:

$$D = \frac{\text{Anzahl der Geschäfte}}{\text{Anzahl der Gebäude}} \times 100$$

Als Bezugseinheit dient ihm dabei die Blockseite (Straßenabschnitt zwischen zwei Querstraßen).

Alle Blockseiten mit einem Dichtequotienten $D=30\%$ (für Münster) werden nun in eine Karte eingetragen (ausgenommen: $D=100\%$ bei 1 Geschäft und $D=50\%$ bei 2 Geschäften). Dadurch erhält Sedlacek einen ersten Überblick über Schwerpunkte des Einzelhandels im Stadtgebiet.

In einem zweiten Schritt ermittelt er nun Indikatoren, die als Kern einer Verdichtung dienen bzw. gezielt im Raum verteilt sind. Solche Indikatoren sind

- in der Innenstadt: Warenhäuser, Kaufhäuser und Kleinpreisgeschäfte
- in der Außenzone: Supermärkte, Bank- und Sparkassenfilialen, Filialen eines ortsansässigen Reinigungsunternehmens.

Diese Indikatoren werden zusammen mit allen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs-, Großhandels- und Handwerksbetrieben in die Karte eingetragen. Bei der Abgrenzung der zentralen Einkaufsorte geht Sedlacek folgendermaßen vor:

Zuerst wird die Entfernung jedes Geschäftes von dessen nächstgelegenen bestimmt und das arithmetische Mittel berechnet.

Dabei dient das Gebäude als Maßeinheit, denn nach Sedlacek entspricht es eher der "psychischen" Distanz, und außerdem können nur so die unterschiedlichen Bauweisen (Solitär-, Block- und Komplexbauweise) berücksichtigt werden.

Die berechneten Konzentrationsmaße jedes kartierten Gebietes werden verdoppelt und auf ganze Zahlen aufgerundet. Ausgehend vom Schwerpunkt der Agglomeration grenzt er mit diesem Wert als maximalem Zwischenraum zwischen zwei Geschäften den Einkaufsort ab.

In sein Abgrenzungsvorgehen bezieht er folgende normativ gesetzten Distanzwerte zwischen Einzelhandelsgeschäften ein, die nicht überschritten werden sollen:

- 50 m im reinen Fußgängerbereich
- 40 m über Nebenstraßen
- 20 m über Hauptstraßen

Wie aus Abb. 3 ersichtlich ist, ergeben sich nach Bugmanns Abgrenzungsmethode bandartige, konzentrierte und gestreute Zentren.

3.3 Bewertungsmethoden

3.3.1 nach Borchardt

Borchardt nimmt an, daß für die Bevölkerung Standardversorgungssituationen festgelegt werden können. Die zugehörigen Branchen ordnet er in die Bedarfsstufen Allgemeinbedarf I, Allgemeinbedarf II, Spezialbedarf ein (vgl. Anhang 2).

Die standardisierte Nachfrage führt zu einer regelmäßigen Kombination von Geschäften der Branchen innerhalb von Geschäftsverdichtungen. Durch Feststellen dieser Regelmäßigkeit gelangt Borchardt zu Typen von Geschäftszentren. Diese werden wiederum durch einen Katalog (vgl. Anhang 3) definiert. Für die Aufstellung des Kataloges ist hierbei maßgebend:

- die Anzahl der Geschäfte im Zentrum und
- die Zusammensetzung der Branchen (innere Struktur).

Tab. 4: 6 Typen innerstädtischer Geschäftszentren

Name	Mindestanzahl Geschäfte	Grundausrüstung			Einzugsbereich Bevölkerung Ø	
		AG I	AG II	S		
Ladengruppe	3	1 (+2)			500- 3900	1800
Nachbarschafts- zentrum	8	5	(+3)		1500-5000	3100
Viertels- zentrum	14	6 (+3)	3		3100- 6600	4600
Großes Viertel- zentrum	57	12 (+4)	11		4500-9500	7000
Stadtteil- zentrum	79	23 (+6)	38	12	7300-11800	9600
Großes Stadt- teilzentrum	125	37	67	21	8800-15500	12300

Als Nahzone um ein Geschäftszentrum legt Borchardt einen Bereich innerhalb eines Gehweges von 8 - 12 Minuten fest, das entspricht auf ebener Strecke etwa 800 - 1200 Metern. Die in diesem Bereich wohnende Bevölkerung deckt ihren gewöhnlichen Bedarf in diesem Zentrum. Aus empirischen Untersuchungen erhält Borchardt die in Tabelle 4 angegebenen Einzugsbereiche der Bevölkerung je Zentren-typ.

3.3.2 nach Sedlacek

Sedlacek lehnt den Begriff der Zentralität im Sinne des Christal-lerschen Bedeutungsüberschusses ab.

Nach seiner Definition bedeutet Zentralität die "Eigenschaft eines Standortes, Interaktionsziel zu sein" [14; S.2].

"Der Grad der Zentralität wird bestimmt durch die Zahl der auf den Standort gerichteten Interaktionen" [14; S.59].

Bei seiner Untersuchung in Münster drückt er die Intensität dieser Interaktionen in Form von Koeffizienten aus, die für einzelne Branchen ermittelt werden und dann addiert ein Maß für die Zentra-lität eines Zentrums ergeben.

Diese Koeffizienten sind abhängig von

- dem Versorgungsgrad der Branche
- der Frequenz (Häufigkeit des Aufsuchens)
- der Ausstattung der Einzelgeschäfte.

Durch diese Vorgehensweise erhält er zunächst eine Rangordnung der 22 zentralen Einkaufsorte Münsters (ohne Hauptgeschäftszent-rum). Nach einer Gruppierung der Werte bildet er 4 Zentralitäts-stufen und erhält dem Hauptgeschäftszentrum nachgeordnet

- 3 zentrale Einkaufsorte 1. Ordnung
- 4 zentrale Einkaufsorte 2. Ordnung
- 9 zentrale Einkaufsorte 3. Ordnung
- 6 zentrale Einkaufsorte 4. Ordnung

Zu Sedlaceks Bewertungsmethode wäre noch anzumerken, daß er bei der Zentrenbildung nicht auf eine ausgewogene Branchenstruktur achtet.

3.3.3 nach Bugmann

Für die Erstellung einer Zentrenrangordnung nimmt Bugmann eine Gliederung der Subzentren nach ihrer funktionalen Bedeutung im städtischen Versorgungsprozeß vor.

Dieser Gliederung geht eine Branchenzusammenstellung voraus, die die Zuordnung einer jeden Branche zu einer bestimmten Art der Bedarfsdeckung ("Grundbedarf", "periodischer Bedarf", "aperiodischer Bedarf") beinhaltet.

In einem ersten Arbeitsschritt der Hierarchiebildung werden die Subzentren nach dem Geschäfts- und Arbeitsplatzbesatzes der 3 Bedarfsgruppen aufgespalten (Abb. 4), worin bereits eine erste inhaltliche Bestimmung der Subzentren gegeben ist.

In einem weiteren Schritt erfolgt eine Typisierung nach der Art der Bedarfsdeckung (vgl. Tab. 5).

Tabelle 5: Bugmann : Zentrentypisierung nach Art der Bedarfsdeckung

Zentrumsstufe	Angebot auf dem Niveau der Grundversorgung	Angebot für höheren Bedarf
1	sichergestellt keine Branchenkonkurrenz	fehlend oder unbedeutend
2	sichergestellt mit Branchenkonkurrenz	fehlend oder unbedeutend
3	sichergestellt mit Branchenkonkurrenz	für periodischen Bedarf vorhanden für aperiodischen Bedarf fehlend oder unbedeutend
4	sichergestellt mit Branchenkonkurrenz	für periodischen und aperiodischen Bedarf angeboten, z.T. mit Branchenkonkurrenz

Quelle: [4; S. 54].

Nach diesem Schema untergliedert Bugmann die Subzentren in

- Zentrumsstufe I
- Zentrumsstufe II
- Zentrumsstufe III
- Zentrumsstufe IV (vgl. Abb. 5)

Abb. 4 (entnommen aus 4; S. 53)

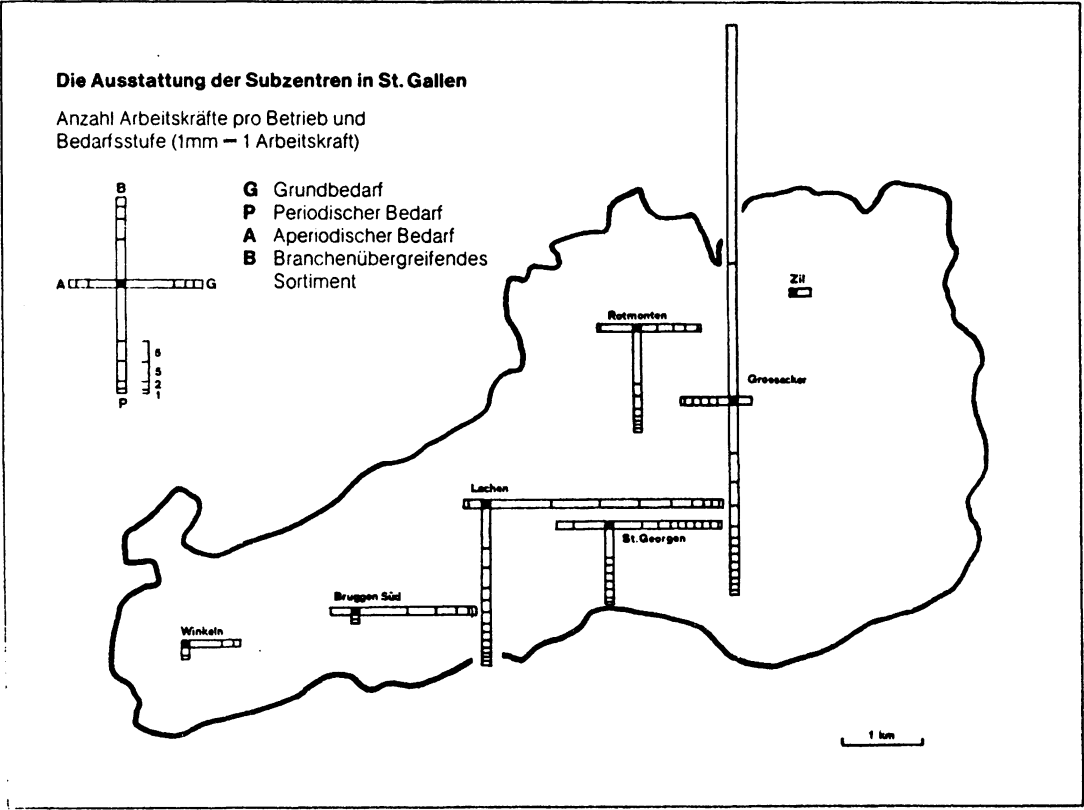
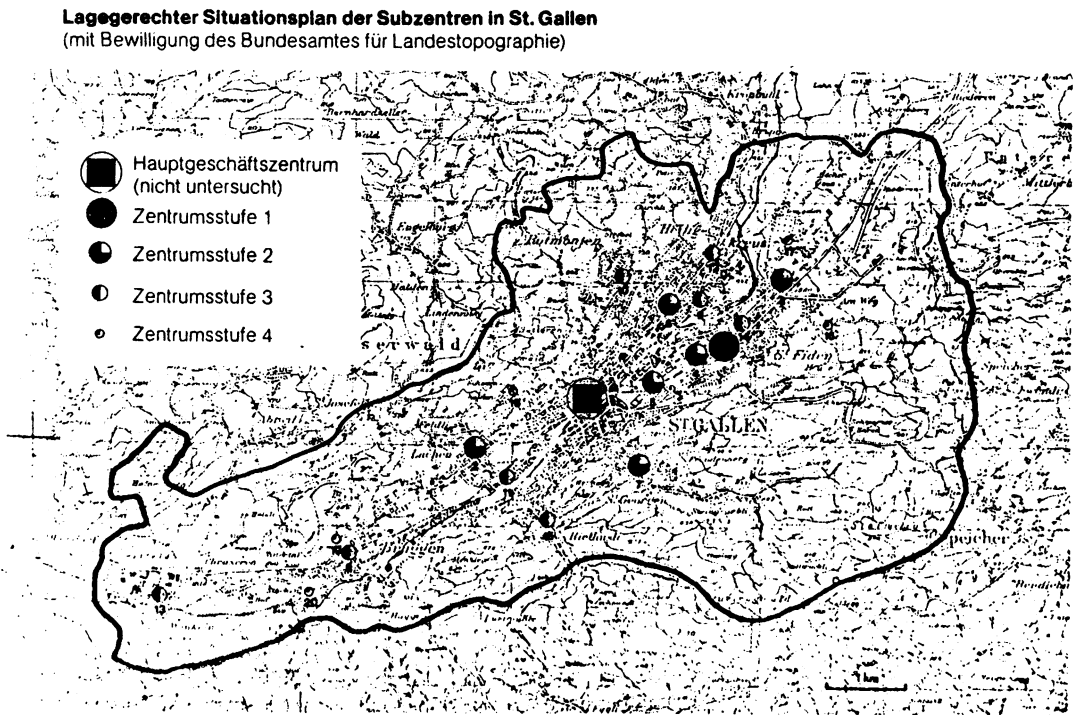


Abb. 5 (entnommen aus 4; S. 53)

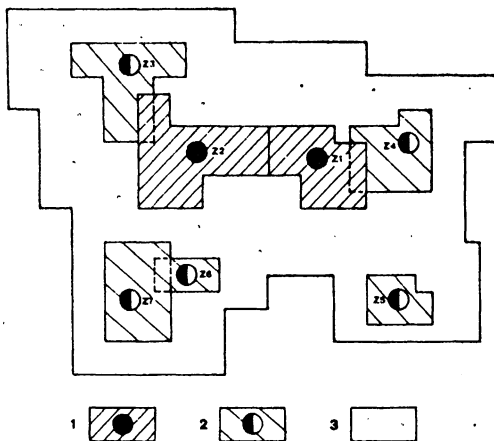


In seiner intraurbanen Subzentrenforschung bringt Bugmann vor allem stadtplanerische Überlegungen ein; er untersucht neben der Versorgungsqualität den Versorgungsgrad, der aussagt, "für welche prozentualen Anteile der Stadtbevölkerung die Minimalforderung der Grundbedarfsdeckung auf einem bestimmten Niveau der Versorgungsqualität erfüllt ist".

Der planerische Ansatz ist in einer guten Versorgung der gesamten Stadtbevölkerung zu sehen (Abb. 6).

Weiterhin berücksichtigt er den Auslastungsgrad der Subzentren, um den daraus ersichtlichen Über- bzw. Unterkapazitäten planerisch entgegenzutreten.

Abb. 6 (entnommen aus 4; S. 55)



Schematische Darstellung von Versorgungsbereichen, Versorgungsqualität und Versorgungsgrad auf dem Niveau der Grundversorgung

- 1 Versorgungsbereich der Subzentren (Z1/2) mit guter Versorgungsqualität
- 2 Versorgungsbereiche der Subzentren (Z3-7) mit genügender Versorgungsqualität
- 3 Stadtgebiet mit ungenügender Versorgungsqualität. Die Versorgung ist nur in Einzelläden oder Subzentren mit ungenügendem Angebot oder überdurchschnittlicher Distanzüberwindung möglich

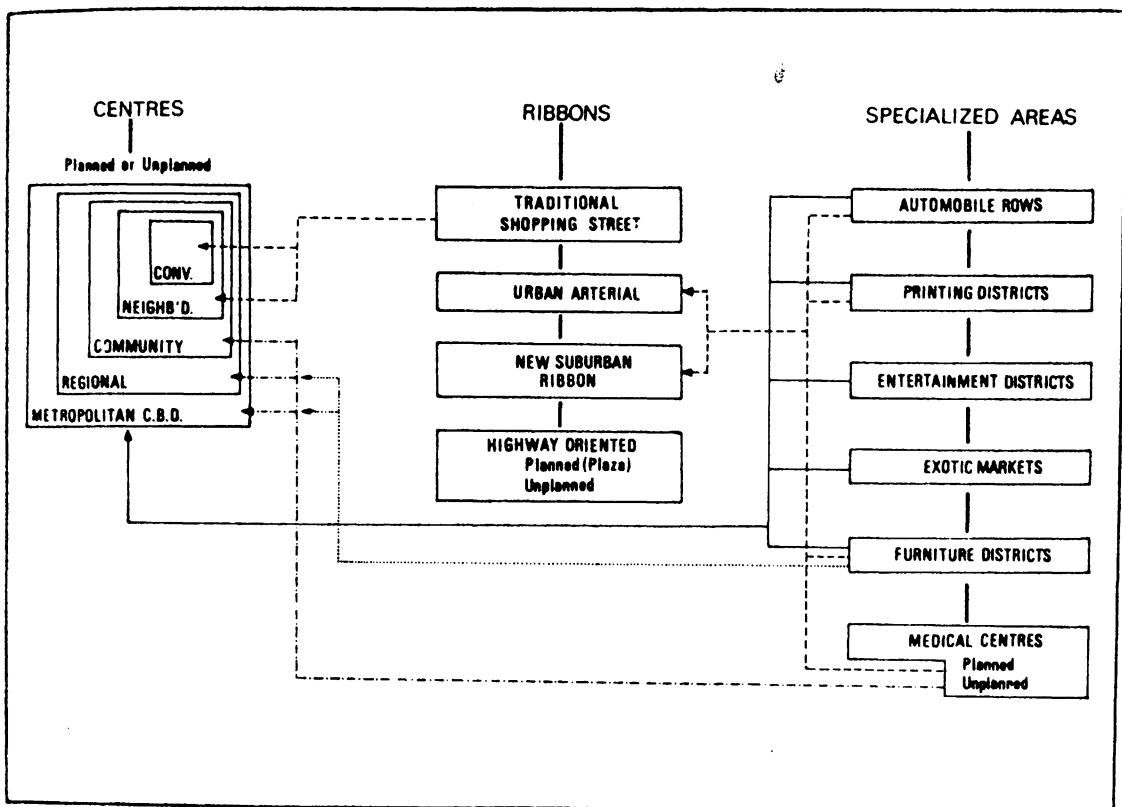
Im vorliegenden theoretischen Fall ist eine zumindest genügende Grundversorgung für rund 40% des Stadtgebietes sichergestellt. Der Versorgungsbereich auf dieser Stufe könnte z. B. bei etwa 85% der Stadtbevölkerung liegen.

3.4 Angewandte Abgrenzungs- und Bewertungsmethoden

Die Abgrenzung von innerstädtischen Geschäftsverdichtungen wurde von uns folgendermaßen durchgeführt:

1. Die Mindestanforderung für die Ausweisung als Verdichtung wurde bei drei Versorgungseinrichtungen angesetzt. Dabei wurde die Art der in Karte 1 eingetragenen Versorgungseinrichtungen zunächst nicht berücksichtigt.
 2. Die Abgrenzung der Verdichtungen erfolgte nach einer modifizierten Drei-Gebäude-Regel. Während diese im Inneren der Verdichtung problemlos angewandt werden konnte, wurde im Randbereich eine Distanz angesetzt, die sich aus dem mittleren Abstand der Geschäftsgebäude in der jeweiligen Bausubstanz bestimmte. Überschritt ein Standort eines randlich gelegenen Geschäfts diese Distanz, wurde es nicht in die Verdichtung mit einbezogen. Um die Ausweisung der Innenstadt als eine geschlossene Geschäftsverdichtung zu vermeiden, wurde hier die Barrierewirkung breiter Hauptverkehrsstraßen verstärkt berücksichtigt und Konzentrationen von Versorgungseinrichtungen innerhalb dieses Barrieren getrennt ausgewiesen.
- Nach einer Klassifizierung von Berry [vgl. 1] erhält man folgende Typen von Geschäftsagglomerationen (vgl. Abb.7):

Abb. 7 Berry's Typologie der Geschäftsagglomerationen
(entnommen aus 13, S. 189)



3. Der Übergang von den Geschäftsverdichtungen zu Geschäftszentren erfolgte durch Anwendung der Borchardt'schen Klassifikation auf den Geschäftsbesatz der einzelnen Verdichtung.

4. Teilziel 3: Darstellung der Struktur der innerstädtischen Geschäftszentren

(Bearbeiter: Winfried Ellwanger, Hans Zott)

4.1 Die Erstellung der Karten 2 und 3; Aussagen der Tabelle 6

Auf der Grundlage der Karte 1 wurden gemäß der Drei-Gebäude-Regel von Borchardt Geschäftsverdichtungen abgegrenzt. Schwierigkeiten gab es, falls die trennende Wirkung sehr breiter Straßen zu berücksichtigen war oder ein Gebäude die gesamte Blockseite einnahm. Besonders problematisch gestaltete sich die Grenzziehung innerhalb des Martinsviertels, einem von der City durch Parks, Repräsentativbauten und Gebäuden der TH getrennten, stark verdichteten Wohnbereich.

Für jede Geschäftsverdichtung folgte die Auszählung des Geschäftsbesatzes und seine Klassifizierung nach Allgemeinbedarf I (AG I), Allgemeinbedarf II (AG II) sowie Spezialbedarf (S). Hier bereitete die Zuordnung von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben mit breitem Angebot Schwierigkeiten.

In Karte 2 ist für jede Geschäftsverdichtung die Fläche des Kreissymbols der Anzahl der dort ansässigen Geschäfte proportional. In der Originalkarte sind die Anteile von AG I mit dunkelblau, von AG II mit dunkelrot und von Spezialbedarf mit grün gekennzeichnet.

Die aufgefundenen Geschäftsverdichtungen sollten nun nach Borchardt [vgl. Anhang 3] als Geschäftszentren klassifiziert werden. Das bedeutete eine Einschränkung der kartierten Branchen auf die für die Klassifizierung benötigten [vgl. Anhang 2]. Dadurch änderte sich aber nicht die Abgrenzung der Geschäftsverdichtungen, da die nicht berücksichtigten Standorte auch zur Attraktivität der Zentren beitragen [vgl. 2; p. 7/8]. Es zeigte sich, daß die von Borchardt angegebene Regelmäßigkeit des Auftretens der Branchen bzw. Versorgungseinrichtungen, die zur hierarchischen Zentrenausstattung führt, für Darmstadt nicht bestätigt werden konnte. Zwar war in den meisten Fällen eine Einordnung der beobachteten Geschäftsausstattung in die

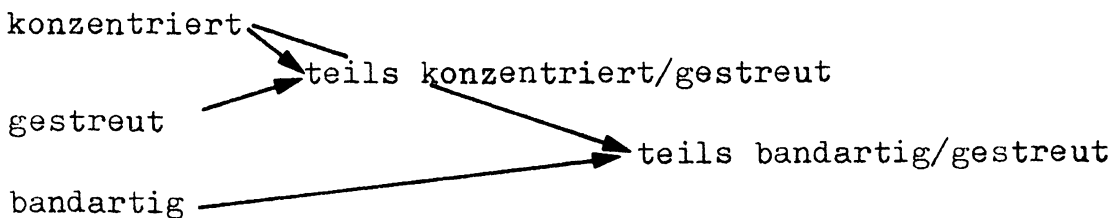
Zentrenklassifikation möglich, aber Sonderformen in der Nähe von Arbeits- und Ausbildungsplatzkonzentrationen, wie sie z. Bsp. in Citynähe auftraten, mußten entsprechend ihrer größten Ähnlichkeit zu einem Zentrentyp klassifiziert werden.

Karte 3 zeigt die schematisierte Abgrenzung und die Klassifizierung der Geschäftszentren. Dabei treten folgende Zentren-typen auf :

Ladengruppe	Großes Viertelszentrum
Nachbarschaftszentrum	Stadtteilzentrum
Viertelszentrum	Großes Stadtteilzentrum .

Zusätzlich sind bzgl. des Grundbedarfs unterversorgte Gebiete eingetragen. Hierunter werden Gebiete ohne eigenes Zentrum und einer Entfernung zum nächsten Zentrum von mindestens 600 m verstanden. In einem solchen Gebiet können durchaus Geschäfte sein, diese verdichten sich aber nicht hinreichend und erfüllen nicht die Minimalanforderungen eines Zentrums vom Typ Ladengruppe.

Tabelle 6 gibt neben einer Lageangabe auch eine Klassifizierung der äußeren Form und Ausdehnung des Zentrums an, wobei folgende Bezeichnungen gewählt wurden :



Dazu ist die Aufgliederung des Geschäftsbesatzes nach AG I, AG II, S sowie die Anbindung an den ÖPNV und die Einordnung in Borchardt's Zentrentypen angegeben.

4.2 Räumliche Verteilung der Formen

Deutlich bandartige Strukturen weisen vor allem die beiden Stadtteilzentren und die drei Großen Viertelszentren auf. Die Geschäfte orientieren sich hier hauptsächlich längs großer Ausfallstraßen (Frankfurter, Heidelberger Landstraße) oder des Rhönrings in der Nähe der City. Ein sehr großes Gebiet - nahezu rechteckig - umfaßt das Große Stadtteilzentrum. Seine

Grenzen bilden ebenfalls Hauptstraßen mit dichtem Verkehr, die für die fußläufige Überquerung hinderlich sind. Sämtliche anderen Zentren weisen keine besonderen Ausdehnungsmerkmale auf.

4.3 Räumliche Verteilung der einzelnen Typen

Die räumliche Verteilung der Geschäftsverdichtungen, wie sie aus Karte 2 ersichtlich ist, läßt sich anhand der Standortmerkmale klassifizieren :

- | | |
|--|---|
| (i) alte Ortskerne | City, Bessungen, Arheilgen, Eberstadt, Wixhausen |
| (ii) gründerzeitliche Ausbauviertel | Johannes-, Martinsviertel |
| (iii) Siedlungen und Neubaugebiete | Heimstättensiedlung, Waldkolonie, Am Oberfeld, Kranichstein, Arheilgen-Süd, Kirchtannensiedlung |
| (iv) Ausfall- und Ringstraßen | Heidelberger, Frankfurter Landstraße Dieburger, Roßdörfer, Nieder-Ramstädter Str., Rhönring, Heinrichstraße |
| (v) Verkehrsorientierte Standorte von VB-Märkten | Bahnhof, Kasinostraße, Eschollbrücker Str. |

Frei von Geschäftsverdichtungen bleiben :

- | | |
|-------------------------|--|
| Industriegebiete | SW, NW der Stadt |
| gehobene Wohnviertel | Villenkolonie, Paulusviertel, Mathilden-/Rosenhöhe |
| kleinere Siedlungsteile | Siedlung Tann. |

Auffallend ist, daß sich in den meisten Geschäftsverdichtungen auch Branchen des Spezialbedarfs niedergelassen haben, wobei ihr Anteil mit Citynähe bzw. Nähe zum Stadtteilzentrum zunimmt. Dies steht im Gegensatz zu Regensburg, wo die Standorte des Spezialbedarfs auf die City und die Stadtteilzentren beschränkt bleiben. Als Ursache kann die größere Kaufkraft und räumliche Mobilität der Darmstädter Bevölkerung und der von Interaktionsbarrieren weitgehend freie Raum angesehen werden.

Die im wesentlichen nach den Methoden Borchherdts erstellte Karte 3 zeigt eine insgesamt gleichmäßige Aufteilung der verschiedenen Zentrentypen. Ein Großes Stadtteilzentrum wurde zentral in der City auskartiert, die nächstkleineren zwei Stadtteilzentren liegen räumlich gut verteilt in den Stadtteilen Eberstadt im Süden und Arheilgen im Norden, verbunden mit der City durch die Heidelberger Landstraße und die Frankfurter Landstraße. Drei Große Viertelszentren umgeben in ein bis zwei Kilometer Entfernung das Große Stadtteilzentrum in der City und sind für die Bevölkerung mit Bus und Straßenbahn relativ schnell zu erreichen. Sie befinden sich am Rhönring, in der Nähe der Dieburger Straße und an der Heidelberger Landstraße.

Die 14 Viertelszentren befinden sich außer je einem in Eberstadt, Wixhausen, Arheilgen und in der Heimstättensiedlung ebenfalls in Nähe des Stadtzentrums, halbkreisförmig nach Osten hin ausgerichtet.

12 Nachbarschaftszentren findet man in Kranichstein, Eberstadt, Arheilgen, sowie in Zentrumsnähe. Bemerkt werden muß, daß Kranichstein nur durch zwei Nachbarschaftszentren versorgt wird. Bei den 17 Ladengruppen kann man keine auffällige Verteilungsstruktur erkennen; sie sind je nach Bebauungsdichte verschieden stark gestreut.

Diese Verteilung der Typen zeigt keine Anordnung nach Christaller. Weder wird eine gleichmäßige Flächendeckung erreicht, noch ergibt sich eine eindeutige Zuordnung von Zentren niederer Ordnung zu jenen höherer Ordnung. Vielmehr spiegeln sich in den Standorten die ungleich verteilten innerstädtischen Gunstlagen wider, ebenso die geplanten Standorte innerhalb von Erweiterungsgebieten.

4.4 Nicht erfasste Geschäfte:

Natürlich konnten nicht alle Geschäfte erfaßt werden, so z.B. aus dem AG I 27 Bäcker und Metzger, aus dem AG II 13 Textilgeschäfte und aus dem Spezialbedarf 51 Spezialärzte, Rechtsanwälte, Versicherungen etc.. Bei der letztgenannten Gruppe zeigt sich eine wesentlich größere Streuung über das gesamte Stadtgebiet als bei den ersten beiden Gruppen, die sich haupt-

sächlich um das Zentrum gruppieren.

Bei der Auszählung wurde Gruppe 7 (Fahrrad-, Motorrad-, Kfz.-Handel, Tankstelle) nicht berücksichtigt, da sie nicht unbedingt zur Bewertung innerstädtischer Geschäftszentren beiträgt.

Auch wurden einige Handwerksbetriebe wie z.B. Schreinereien, Spenglereien u.ä. nicht berücksichtigt.

5. Teilziel 4: Raumplanerische Vorstellungen zur optimalen Versorgung der Bevölkerung
(Bearbeiter: Klaus Busse, Gabriele Stein)

Die Ministerkonferenz für Raumordnung fordert eine möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen des Bundesgebietes. Den zentralen Orten fällt dabei die Aufgabe zu, ihren Verflechtungsbereichen zentrale Einrichtungen entsprechend ihrer Zentralitätsstufe zur Verfügung zu stellen. Dieses multizentrisch-hierarchische Prinzip, das einer Zersiedlung der Landschaft entgegenwirken soll, bietet sich auch innerhalb der zentralen Orte selbst an, um die Funktionen Wohnen, Versorgung, Bildung, Verkehr, Erholung und Kommunikation für den Bürger sinnvoll in einer annehmbaren Weg-Zeit-Entfernung einander zuzuordnen. "Eine hierarchische Struktur der Einkaufszentren (im Stadtzentrum, in den Stadtteilen, in den Wohnsiedlungen) schafft die besten Voraussetzungen für die Entwicklung der multizentrisch-hierarchischen Stadt, da der Markt mit seiner Primärfunktion, die Bevölkerung mit Konsumgütern zu versorgen, gemeinschaftsbildende Kraft besitzt." [5; S. 40]

Grob kann man zunächst zwischen den "integrierten Einkaufszentren" und den Einkaufszentren "auf der grünen Wiese" unterscheiden. Integriert ist ein Zentrum dann, wenn es innerhalb einer verdichteten Siedlungsstruktur stationiert und unter Beachtung der Zentralitätsfunktion des jeweiligen Ortskernes dimensioniert ist. [vgl. 8; S. 130] Zentren dieser Art gelten als raumplanerisch wertvoll. "Die Kennzeichnung 'auf der grünen Wiese' trifft auf Standorte im Außen- und im Siedlungsrandbereich zu; ...auch auf Gewerbegebiete und Gebiete geringer Wohn-dichte....; vorausgesetzt, überörtlicher Straßenanschluß liegt vor." [8; S. 130]

5.1 Beispiele raumplanerischer Zielvorstellungen

Da ein für alle Städte geltendes Planungskonzept aufgrund zahlreicher individueller Restriktionen (z.B. topographischer Art)

und Erfordernisse nicht aufgestellt werden kann, sollen im folgenden die Planungskonzepte zweier Städte vorgestellt werden, die somit nur als Anregung dienen können.

München [vgl. 12]

Das Regulativ der Zentrenplanung stellen die Lebensbedingungen der Bevölkerung dar, d. h. im einzelnen

- Vermeidung sozialer Konflikte, keine Verdrängung von Wohn- und Freizeitnutzung
- Berücksichtigung von Alters- und Sozialstruktur (enger Zusammenhang zwischen Quartierstruktur und Einkaufsverhalten)
- Förderung zwischenmenschlicher Beziehungen

Der Einordnung und Gewichtung der Zentren und ihrer Einzugsbereiche in das Gesamtgefüge der Stadt liegt ein polyzentrisches Konzept zu Grunde. Im einzelnen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Entlastung der Innenstadt, Umverteilung auf Außenbereiche
- Stärkung der vorhandenen Ansätze und Entwicklung neuer Zentren
- Ansiedlung von zentralen Einrichtungen dort, wo mangelhafte Ausstattung vorliegt oder Schaffung von Bevölkerungsschwerpunkten geplant ist
- generell Lage an den Schwerpunkten der Bevölkerung und Angebundenheit an das Verkehrsnetz

Es wird dabei eine gleichmäßige Versorgungsstruktur angestrebt, um Konkurrenz zwischen den einzelnen Zentren zu vermeiden. Der mittelfristige Bedarf soll von der City auf Stadtteilzentren umgelenkt werden, dafür die Innenstadt auf langfristigen und/oder aperiodischen, gehobenen Bedarf spezialisiert werden.

In den Innenstadtrandbereichen liegt im Gegensatz zu den Außenbereichen eine breite Streuung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen vor, d. h. der unmittelbare Wohnbereich ist entsprechend durchsetzt mit tertiären Einrichtungen, die nicht alle auf ein Zentrum konzentriert sind und zur Wohnbebauung damit eine gewisse räumliche Distanz hätten. Diese Situation soll hier erhalten bleiben.

Die Zentren und die ihnen zugeordneten Bereiche sind folgendermaßen charakterisiert:

- in den Innenstadtrandbereichen wird eine Ergänzung bzw. Abrundung der Ausstattung angestrebt ("versorgt")
- in den Außenbereichen wird vielfach eine Neuschaffung von Ausstattung angestrebt ("unterversorgt")

Dem ganzen Konzept liegt eine hierarchische Gliederung zu Grunde:

- Stadtzentrum
- Stadtteilzentren (60.000 - 150.000 Einwohner)
- Quartierzentrum (5.000 - 20.000 Einwohner)

Als Vorstufe zur Konzipierung von Zentren mit ihren Einzugsbereichen wird eine Stadtgliederung als nötig angesehen. Die Kriterien hierfür sind:

- wo sind Nachfragepotentiale, also Wohn- und Arbeitsstättenbereiche?
- wo sind Barrieren?

Als Barrieren werden aufgefaßt:

- große Grünbereiche
- Gewerbe-, Industriegebiete, Kasernen
- Verkehrsbereiche, Gleise, Autobahnen

Der nächste Punkt ist die Standortfrage für die Zentren und damit auch das Verhältnis zur umliegenden und bisherigen Besiedlung. Es ist vorgesehen, die Zentren zentral, nicht an den Rand der Besiedlung zu legen, abgesehen von Bereichen, wo unzusammenhängende Bebauung zusammengefaßt werden soll. Dadurch wird eine Verdichtung und Umstrukturierung von Nutzungen angestrebt und damit auch ein wirtschaftlicher Betrieb der öffentlichen Infrastruktur. Somit entsteht für die Bevölkerung der Vorteil der kürzeren Wege und gleichzeitig geringerer Kosten durch die Platzierung von Zentren in Zusammenhang mit bestehender öffentlicher Infrastruktur. Zur Ausstattung und Gestaltung der Zentren ist folgendes geplant:

- Es wird generell eine Mischung größerer, mittlerer und kleinerer Einrichtungen angestrebt, um damit Vielfalt und Qualität des Marktangebotes zu erhalten, deshalb
- Berücksichtigung vorhandener Versorgungseinrichtungen, auch in Streulagen
- Planung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs nur in dem

Umfang, wie zur Nahbereichsversorgung nötig erscheint

- Ausbau in mehreren Stufen, damit Betrieben Umorientierung standort- und angebotsmäßig (Spezialisierung) möglich ist
- Fußgängerzonen, Verkehrsberuhigung gerade in Bereichen mit alteingesessenen Versorgungsunternehmen
- Lenkung von großflächigen Einrichtungen, wie Verbrauchermärkten, auf Standorte, wo bauliche und funktionale Strukturen dadurch nicht gestört werden.

Zum Schluß noch zur verkehrsmäßigen Erschließung der Zentren.

Hier gelten folgende Ziele:

- Zentrale Bereiche und anliegende Wohnbereiche als verkehrsberuhigte Zonen, kein Durchgangsverkehr
- Planung der öffentlichen Verkehrsmittel:
 - flächenerschließend für die zugeordneten Einzugsbereiche (Bus)
 - zentrenverbindend oder linear für die Verbindung der Stadtteile und Zentren untereinander und mit den Standorten übergeordneter Funktionen (Straßenbahn, U-Bahn, S-Bahn)
- Fußgängerzonen in den Kernbereichen der Zentren (Kommunikation, Soziales, Freizeit, Kultur)

Bremen [vgl. 3]

Bei den Maßnahmen zur Zentrenentwicklung in Bremen wird großer Wert auf die Verkehrsberuhigung und eine entsprechende Stadtgestaltung gelegt.

Um die Zugänglichkeit der Stadtteilzentren zu verbessern, sollen Barrieren und Umwege aufgehoben werden, Übergänge für Fußgänger, ein Rad- und Fußwegsystem von der Wohnung zum Zentrum geschaffen werden. Die Straße wird als Kommunikationsraum verstanden, bei dem es nicht alleine auf die Wegnahme des Autoverkehrs ankommt, sondern auf die Beschaffenheit, die "soziale Brauchbarkeit" des freigewordenen Straßenraumes, d. h. auf Nutzung, Gestaltung, Dimension, Belebung durch Passanten. Die verkehrsberuhigten Zonen in den einzelnen Stadtteilen sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Verringerung des Attraktivitätsgefälles zwischen Stadtkern und Nebenzentren
- Wiedererstehen der Marktfunktion der Einkaufsstraße

- Gegengewichte zu den Shopping-Centern auf der grünen Wiese, und damit
- Schaffung wichtiger Überlebensvoraussetzungen für den örtlichen Einzelhandel
- Schaffung von Kristallisationspunkten (Stadtteil-Mittelpunkten) für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil
- Verknüpfung verschiedenartiger Tätigkeiten zu einem 'Erlebnisraum' (multifunktionaler Freiraum)"

Eine totale Verbannung des Autos aus den zentralen Bereichen wird jedoch nicht angestrebt. Außerdem werden für den Durchgangsverkehr bei Aufhebung der entsprechenden Durchgangsstraßen Alternativen im Rahmen eines übergeordneten Gesamtverkehrskonzeptes gefordert, ohne die es keine Verkehrsberuhigung geben könnte.

Darmstadt

Betrachtet man nun Darmstadt, so muß man zuerst die Lage Darmstadts zu den umliegenden Städten berücksichtigen. Darmstadt kann und soll in dieser Situation nur die Versorgungsfunktion für die eigene Stadtregion und Randbereiche des Odenwaldes wahrnehmen. Laut Aussagen der Stadtplaner bleibt die Kaufkraft der Darmstädter nach Vollendung des Luisen-Centers auch in der Stadt. Hiermit bestätigt sich auch die Annahme, daß "die Attraktivität der Stadt als Einkaufsort zweifellos nur durch eine Stärkung des Hauptzentrums" [vgl. 11; S. 225] zu erreichen ist. Wenn auch momentan, außer in Kranichstein, nicht mit Zuwachsen zu rechnen ist, so erfüllt die Tieferlegung der Wilhelminenstraße -und die damit verbundene Möglichkeit der Cityausdehnung nach Westen- die Forderung nach einer zukunftsorientierten Planung.

Eine Grobgliederung Darmstadts ergibt sich aus der als Barriere wirkenden Eisenbahnlinie im Westen, den Industrieansiedlungen im Norden und den Siedlungen der Amerikanischen Armee im Süden der City.

Ein großangelegter Ausbau vorhandener Zentren oder gar die Errichtung neuer Zentren ist nicht angebracht, sobald dies auf Kosten von Streu- und Randlagen geht. Die Gefahr besteht z.B.

beim Ausbau Arheiligens, da dann eine zu starke Konkurrenz für Wixhausen zu befürchten wäre.

Konzentrationstendenzen sind aus bereits erläuterten Gründen generell -besonders in Arheiligen- zu befürworten und durch flankierende Maßnahmen zu unterstützen. Der Hinweis der Stadtplaner auf den hohen Motorisierungsgrad Darmstadts darf keinesfalls dazu verleiten, neuhinzukommende Streulagen zuzulassen. Langfristig sollte zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs geplant werden, was wiederum im Verkehrsplan selbst zum Ausdruck kommen müßte.

Ausbauwürdig und -fähig scheint gegenwärtig nur Eberstadt zu sein. Dabei ist die sozial gehobene Bevölkerungsschicht im Süden des Einzugsbereichs zu berücksichtigen. Durch die Steigerung der Attraktivität könnte man unter Umständen die Benutzer der Umsteigestelle nach Pfungstadt dazu bewegen in Eberstadt einzukaufen. Um eine Aufwertung Eberstadts zu erreichen, sollte man einen günstigen Standort für ein Geschäft vorsehen, das möglichst viele Verbraucher anzieht. Die Raumplaner erhoffen sich von solchen Magneten, wie z.B. größeren Verbrauchermärkten, so stationiert, positive Nachfolgewirkungen. Die Schaffung von Parkplätzen und ein weiterer Ausbau der verkehrsberuhigten Zone wäre zu empfehlen. [vgl. 8; S. 132]

5.2 Zusammenfassung der Zielvorstellungen und Planungsmöglichkeiten

Bei den aufgeführten Beispielen lassen sich gleichgerichtete Tendenzen der planerischen Vorstellungen feststellen, die hier nochmal zusammengefasst werden sollen.

Sowohl bundesweit wie auch bei den Einzelplanungen der verschiedenen Städte wird eine gleichmäßige und flächendeckende Versorgung der Bevölkerung angestrebt. Von den Stadtplanern werden hierzu entsprechende Konzepte entworfen, die bestehende, auszubauende, und neu zu schaffende Zentren integrieren und zu einem polyzentrischem System zusammenfassen, das hierarchisch gegliedert ist.

Berücksichtigt werden dabei die bestehende Versorgungsstruktur in den Stadtteilen und die jeweiligen Einzugsbereiche der tertiären Konzentrationen. Es läßt sich bei den untersuchten Planungskonzepten durchweg ein behutsames Vorgehen erkennen, das dem Bedürfnis der Wohnbevölkerung nach fußläufiger Entfernung für die Versorgung mit Grundbedarfsgütern gerecht werden will als auch gewachsene Strukturen innerhalb des Einzelhandels, wobei gerade auch die kleineren und wirtschaftlich schwächeren Geschäfte angesprochen sind, erhalten bzw. in angemessener Weise verändern möchte. Daraus folgert die klare Entscheidung für die integrierten Einkaufszentren, die im funktionalen Zusammenhang zu ihrem Umfeld stehen sollen, wobei das ausgewogene Verhältnis von Angebot und Nachfrage wesentlich ist. Somit gelten überdimensioniert ausgelegte und meist auf der "grünen Wiese" erbaute Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, obwohl natürlich immer wieder geplant und verwirklicht, als regional- und stadtplanerisch (zer-)störend und deshalb ver hinderungswürdig.

Also besteht Planung, wie es Dischkoff [vgl. 8; S. 131 f.] beschreibt, häufig aus der Verhinderung entsprechender Bauvorhaben. Rechtliche Möglichkeiten sind durchaus vorhanden, werden aber häufig nicht genutzt. So stehen neben dem Bundesbaugesetz und den Baunutzungsverordnungen als Steuerungs- und Verhinderungsinstrument die Raumordnungspläne, wie etwa der Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain (RPU) zur Verfügung, den Dischkoff [vgl. 8; S. 131] aus eigener Erfahrung als sehr brauchbar in diesem Sinne beschreibt. Auch die Flächennutzungspläne, in denen man die Ausweisung von großflächigen Nutzungen nicht vorsieht, und eine konsequente Nichtgenehmigung von solchen Objekten, verbunden mit einer entsprechenden Bodenvorratspolitik der Kommunen werden hier wirksam.

Wichtig ist neben der kommerziellen Nutzung der Zentren auch die Verbindung und Ergänzung mit anderen Einrichtungen und Aktivitätsmöglichkeiten, die der Versorgung, Bildung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen. Durch die Planung von öffentlicher Infrastruktur in Zusammenhang mit Ladenge-

schäften werden Bau- und Erschließungskosten gesenkt und die Wege für die Benutzer kürzer gemacht. Die Zentren können durch diese weitergehende Ausstattung aufgewertet werden und damit viel Attraktivität hinzugewinnen. Daß die Zentren deswegen von der Bevölkerung angenommen und "belebt", d. h. nicht nur zum Einkaufen benutzt werden, folgt keineswegs selbstverständlich. Hierfür sind neben der sozialen Struktur der Wohnbevölkerung die planerische und architektonische Gestaltung der zentralen Bereiche entscheidend, auch die Einbettung in die Wohnbebauung. Ein Rückgriff auf überlieferte Formen von Stadträumen scheint deshalb angebracht, wie es etwa Dischkoff [vgl. 8; S. 138] fordert, der "die prägnante (einfache) Definition der öffentlichen Räume (Platz, Straße, Gasse, Ecke, Kreuzpunkt, Tor, Durchgang, Park, Ufer u. a.)" als "Voraussetzung für die zwanglose und doch gezielte Ansiedlung von Nutzungen" ansieht. So könnte Identifikation, Wiedererkennbarkeit und Stadterlebnis für die Bewohner und Benutzer geschaffen werden, und somit die Möglichkeit, daß dort Kommunikation und "Leben" stattfindet. Voraussetzung für solche Forderungen ist eine Veränderung der Verkehrsgegebenheiten, eine Zurückdrängung des Individualverkehrs aus den Zentren. Fußgängerzonen bzw. verkehrsberuhigte Zonen sind Bestandteil der genannten Planungskonzepte. Die Planer erstreben die Einbindung der Zentren in das innerörtliche Verkehrssystem, was einerseits die Umlenkung von Durchgangsverkehr, andererseits auch die Schaffung von Parkplätzen erfordert, vor allem aber die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln. Das Verkehrsnetz für S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus wird auf die Lage der Zentren ausgerichtet, sowohl zentrenverbindend als auch flächenerschließend für die Einzugsbereiche, wie am Beispiel München zu sehen ist. Am 1.8.1980 ist eine Änderung der Straßenverkehrsordnung samt einer Änderung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung in Kraft getreten, die den Planern auch gesetzliche Möglichkeiten zur Durchführung der oben genannten Zielvorstellungen bereitstellt. Vorher war das Straßenverkehrsrecht im allgemeinen Verständnis der Praxis ausschließlich polizeirechtlich gestaltet. Der existierende Verkehr sollte unter dem Aspekt von Sicherheit und Ordnung flüssig abgewickelt

werden. Jetzt wird das Straßenverkehrsrecht auch zu einem Instrument des Städtebaus und läßt Beschränkungen und Verbote des Fahrzeugverkehrs ausdrücklich auch "zur Unterstützung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung" zu.

6. Teilziel 5: Vorschläge zur Planung und Entwicklung ausgewählter Geschäftszentren in Darmstadt
(Bearbeiter: Eva Reiprich, Ulrike Sacher)

6.1 Vorbemerkung

Für die Planung von Geschäftszentren in Darmstadt ist grundsätzlich folgendes zu beachten:

- a) Die Lage im Verdichtungsraum Rhein-Main: Im Umkreis von 40 km (max. 1 Std. mit dem PKW) liegen die Städte Mainz, Wiesbaden, Frankfurt, Offenbach, Hanau, Aschaffenburg und Mannheim. Das bedeutet, daß das zu versorgende Umland eng begrenzt ist und sich nur im Osten in Richtung Odenwald ausweitet.
- b) Die räumliche Ausdehnung der Stadt: Darmstadt erstreckt sich bandartig in Nord-Süd-Richtung (Entfernung Wixhausen-Eberstadt Luftlinie ca. 17 km), die Ost-West-Ausdehnung des besiedelten Gebietes (nicht Stadtgrenzen) liegt bei max. 5-6 km. Die Distanz zwischen Wohngebiet und City kann also bis zu 10 km betragen (Bsp. Wixhausen).

6.2 Ist-Zustand und Zentrenhierarchie in Darmstadt

Nach dem Borchardt'schen Schema ergeben sich für Darmstadt 50 Zentren, die sich wie folgt verteilen (vgl. Tab. 7):

Tabelle 7: Klassifizierung der Zentren nach Borchardt

Art des Zentrums	Anzahl der Zentren in Darmstadt
Ladengruppe	17
Nachbarschaftszentrum	12
Viertelszentrum	15
Großes Viertelszentrum	3
Stadtteilzentrum	2
Großes Stadtteilzentrum	<u>1</u>
Summe	50

Räumliche Verteilung der Zentren auf das Stadtgebiet (vgl. Karte 3):
Als großes Stadtteilzentrum mit 617 Einzelhandelsgeschäften fungiert die City. Stadtteilzentren lassen sich in Eberstadt

und Arheilgen nachweisen. Zwei große Viertelszentren befinden sich im Martinsviertel (Dieburger Straße/Spessartring, Rhönringstraße/Heinheimer Straße) und eines in Bessungen (Heidelsberger Straße/Ahastraße/Weinbergstraße).

Von den 15 Viertelszentren verteilen sich 11 ziemlich gleichmäßig in der Innenstadt und Bessungen, jeweils eines befindet sich in Wixhausen, Arheilgen, der Heimstättensiedlung und Eberstadt. Alle übrigen Gebiete sind nur durch kleinere Zentren (Ladengruppe, Nachbarschaftszentrum) bis zu einem gewissen Grad versorgt.

Eine Gleichsetzung der hier angewandten Zentrenhierarchie mit den Vorschlägen des DST [7] ist nur bedingt möglich, da in der Untersuchung nur Einzelhandelsgeschäfte berücksichtigt wurden, nicht aber öffentliche Einrichtungen, Verkehrerschließung etc.. Unter diesen Umständen ergibt sich als einziges A-Zentrum mit einem hohen Anteil an Geschäften zur Deckung des gehobenen Bedarfs und Spezialbedarfs die City von Darmstadt, deren Einzugsbereich auch über das Stadtgebiet hinausreicht. Als B-Zentrum mit z.T. noch überörtlicher Bedeutung kann Eberstadt angesehen werden, Bessungen und Arheilgen erfüllen die Voraussetzungen nur teilweise, könnten aber ausgebaut werden. Als C- bzw. D-Zentren können die Viertelszentren bzw. Nachbarschaftszentren und Ladengruppen angesprochen werden.

6.3 Flanerische Zielvorstellungen

Um eine gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, strebt man heute eine hierarchische Struktur der Einkaufszentren an (vgl. Kap. 5). Dabei soll zumindest die Grundversorgung im Wohnnahbereich garantiert sein. Als zumutbare Entfernung wird im allgemeinen ein Fußweg von 10 min. bis maximal 15 min., das entspricht einer Entfernung von 600 m bis maximal 800 m, angenommen.¹

Diese Entfernungen markieren in etwa den Haupteinzugsbereich

¹ Unterlage: Stadtplanungsamt Darmstadt (lenzner): Einzelhandelsversorgung in Darmstadt, Darmstadt 1981, S.7.

eines D-Zentrums, der sich in Randbereichen bis zu 900 m ausdehnen kann [7; S. 65] . Ein D-Zentrum sollte für ca. 8000 - 10000 Einwohner die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Wohnnahbereich sicherstellen.

Für alle übrigen Zentren gilt, daß sie nicht nur von lokaler Bedeutung sein sollen, sondern "durchaus einen Bedeutungsüberschuß haben können (C-Zentren) oder sollen (B- und A-Zentren)" [7; S. 66].

C-Zentren sollten für ca. 20000-50000 Einwohner die Versorgung auch mit Gütern des periodischen und gehobenen Bedarfs übernehmen. A- und B-Zentren sollen regionale Funktionen haben; als A-Zentrum wird die City einer Stadt bezeichnet, während B-Zentren als Nebenzentren Ergänzungsfunktionen zur City übernehmen können.

Grundsätzlich gilt, daß ein Zentrum höherer Ordnung die Ausstattung des Zentrums niederer Ordnung aufweist und zusätzliche Aufgaben darüberhinaus übernimmt.

In verkehrsplanerischer Hinsicht ist zu berücksichtigen, daß die Kernzonen der C-Zentren fußläufig erreichbar sein sollten. In den A- und B-Zentren sollte eine Schwerpunktbildung z.B. mittels einer Fußgängerzone vorgenommen werden. Da die Funktionen dieser Zentren zum Teil weit in das Umland hineinreichen, sollte eine gute Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr, als auch für den öffentlichen Nahverkehr gegeben sein.

6.4 Versorgungssituation in Darmstadt

Darmstadt übernimmt im Ballungsgebiet Rhein-Main nur die Versorgungsfunktion für die Stadtregion und Teile des Odenwaldes. Kaufkraftabflüsse aus der Stadt sind seit Vollendung des Luisencenters nicht mehr zu verzeichnen.

Bis auf wenige Ausnahmen können die meisten Stadtteile als gut versorgt angesehen werden. Die Versorgung mit Zentren höherer Ordnung ist ausreichend und entspricht der Bandstruktur der Stadt (B-Zentrum Arheilgen im Norden, City etwa in der Mitte der Stadtregion als A-Zentrum, B-Zentrum Eberstadt im

Süden). Auch die Erreichbarkeit der vorhandenen Zentren ist zufriedenstellend, wie die Umfrageergebnisse aus Arheilgen, Bessungen und Eberstadt zeigen. Über zwei Drittel der Befragten erreichen die Einkaufsstandorte zu Fuß oder mit dem Rad. Der Anteil der PKW-Benutzer lag zwischen 12% und 23% (vgl. Tabellen 8,9,10,11).

Trotz der allgemein guten Versorgungslage und Erreichbarkeit der Zentren müssen folgende Gebiete als unterversorgt angesehen werden, da eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Wohnbereich nicht möglich ist (vgl. Karte 3):

Eberstadt: -Villenkolonie nördlich der Von-Ketteler-Straße

Kernstadt: -Waldkolonie (nördlicher Teil)

-Siedlung Tann

- Paulusviertel (östlicher Teil)

-An den Lichtwiesen

Bei der Planung von Geschäftszentren in diesen Gebieten ist die Sozialstruktur der dort ansässigen Bevölkerung zu berücksichtigen.

Die Tabellen 8-11 zeigen ausgewählte Ergebnisse einer Einkaufsbefragung, wobei die befragten Besucher der angegebenen Standorte nach statistischem Bezirk (vgl. Abb. 10) und benutztem Verkehrsmittel klassifiziert wurden, und ihre Gesamtsumme auf die Bevölkerung des statistischen Bezirks im Jahr 1981 bezogen wurde.

Tabelle 8: Standort 1; Arheilgen (alter Ortskern)

Statist. Bezirk	Verkehrsmittel						Summe	% - Anteil an Wohnbev. August '81
	Fuß	Rad	Mop	PKW	Bus	Tram		
23	1						1	
43				1			1	
53						1	1	
61	26	32	6	10			74	1,75
62	8	19	3	7			37	0,81
63	22	33	4	14			73	1,75
64	1	6	2	7			16	0,96
65	1	2		5			8	0,14
71				1			1	
81								
82	1	1		6			8	0,14
Erzhausen				1			1	
Weiterstadt				1			1	
Summe (DA):	60	93	15	51 (+2)		1	222(+2)	
% (DA):	27,2	42,3	6,8	23,2			0,45	

Tabelle 9: Standort 2; Eberstadt (alter Ortskern)

Statist. Bezirk	Verkehrsmittel						Summe	% - Anteil an Wohnbev. August '81
	Fuß	Rad	Mop	PKW	Bus	Tram		
15				2			2	
21				1			1	
23				1			1	
71	42	10	1	9			62	1,18
72	4	3		1			8	0,20
73	1	2		2			5	0,14
74	5	3		2			10	0,34
75	1	1		1			3	0,05
Pfungstadt	2	1		1			4	
Malchen				2		1	3	
Bickenbach				2			2	
Niederbeerbach				2			2	
Mühltal				1			1	
Griesheim				1			1	
Alsbach				2			2	
Waschenbach				1			1	
Summe (DA):	53	19	1	19			92	
	(2)	(1)		(12)		(1)	(16)	
% (DA):	57,6	20,7	1,1	20,7				

Tabelle 10: Standort 4; Heidelberger/Bessunger Straße

Statist. Bezirk	Verkehrsmittel						Summe	% - Anteil an Wohnbev. August '81
	Fuß	Rad	Mop	PKW	Bus	Tram		
14	1						1	
15	5	1		1			7	0,11
22				1		1	2	
42	39	7	2	3		1	52	0,77
43						1	1	0,09
51	15	5		1			21	0,65
52	1	1	1	1			4	0,07
53	6	1		4	1		12	0,37
66				1			1	
Eberstadt				3			3	
Mühltal				1			1	
Summe (DA):	67	15	3	15	1	3	104	
				(1)			(1)	
% (DA):	66,3	14,9	2,9	14,9	1,02	2,9		

Tabelle 11: Standort 5; Bessungen (alter Ortskern)

Statist. Bezirk	Fuß Rad Mop PKW Bus Tram						Summe	% - Anteil an Wohnbev. August '81
11						1	1	
14	2	4					6	0,11
15	9	1		3			13	0,21
33		1					1	
34	1			1			2	
41	23			7			30	0,58
42	14	4		2	1	3	24	0,35
43	1						1	
51				1			1	
53	1						1	
54		1					1	
73				1			1	
Erbach				1			1	
Ober-Ramst.				1			1	
Nieder-Ramst.					1		1	
Dieburg				1	1		2	
Auswärts	1			1			2	
Summe (DA):	51	11		15	1	4	82	
	(1)			(4)	(2)		(7)	
% (DA):	62,2	13,4		18,3	1,2	4,9		

Das gilt insbesondere für die Villenkolonie in Eberstadt, das Paulusviertel und an den Lichtwiesen, da aufgrund der dort ansässigen höheren sozialen Bevölkerungsschichten eine größere Mobilität bzw. andere Einkaufsgewohnheiten vorliegen können, sodaß die objektiv feststellbare Unterversorgung nicht als solche empfunden wird.

6.5 Vorschläge zur Planung und Entwicklung ausgewählter Geschäftszentren auf der B-Ebene

Als besonders ausbaufähig hinsichtlich eines B-Zentrums erweisen sich Eberstadt, Arheilgen und Bessungen. Während für Arheilgen und Bessungen nur allgemeine Aussagen zur Entwicklung gemacht werden können, die sich aus ihrer Lage im Gesamtsystem ableiten lassen, stützen sich die Aussagen zu Eberstadt auf eine Geschäftsbefragung, Parkplatzzählung und die in Tab. 9 angegebene Kundenbefragung.

Eberstadt

Die in Kapitel 4 ermittelte Geschäftsstruktur rechtfertigt die Klassifizierung des Hauptgeschäftsbereiches um Heidelberger Landstraße, Pfungstädter Straße und Oberstraße als Stadtteilzentrum. Von den 94 erfaßten Geschäften entfallen auf

AG I	22	(23%)
AG II	52	(55%)
S	20	(22%)

Charakteristisch für den Geschäftsbesatz sind zum einen die dörfliche Grundstruktur, größtenteils aus dem Handwerk entstanden bzw. noch von ihm getragen und die darüber gelagerte Spezialisierung bzw. Ausweitung mit dem Trend zu größeren Betriebseinheiten. Dies führt zu einer Ausweitung der Attraktivität, die über den Stadtteil in Richtung Osten und Süden hinausgreift und in Abb. 8 belegbar ist (vgl. auch Befragungsergebnisse Tab. 12).

Tabelle 12 : Geschäftsbefragung Eberstadt vom 4.6.1982

1. Fragen

1. Sind Sie mit Ihrem Standort zufrieden ?
2. Wie lange sind Sie mit Ihrem Geschäft in Eberstadt ansässig ?
- 3.1 Planen Sie einen Wechsel oder
- 3.2 eine Geschäftsaufgabe ?
- 4.1 Sind Ihre Räumlichkeiten ausreichend oder
- 4.2 planen Sie einen Ausbau ?
5. Wie bewerten Sie die derzeitige Verkehrssituation
- .1 allgemein ?
- .2 Straße (Verkehrsführung) ?
- .3 Tram (Haltestellen) ?
- .4 Parkplätze (Angebot) ?
6. Wieviel Prozent Ihrer Kunden kommen aus Eberstadt ?
7. Größe der Betriebsfläche ?
8. Anzahl der Beschäftigten (einschl. Inhaber) ?

2. Übersicht über Befragungsergebnisse

Von 61 befragten Geschäftsinhabern bzw. Geschäftsleitern verweigerten 9 jede Antwort. Die restlichen 52 beantworteten die Fragen wie folgt :

Frage

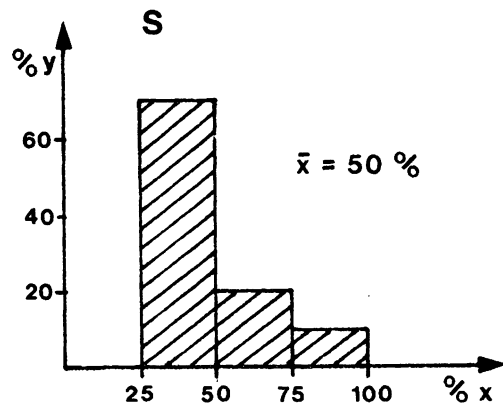
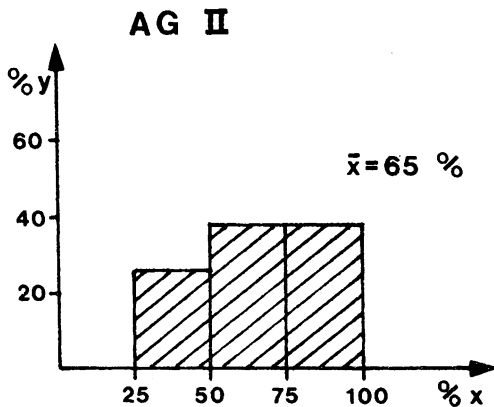
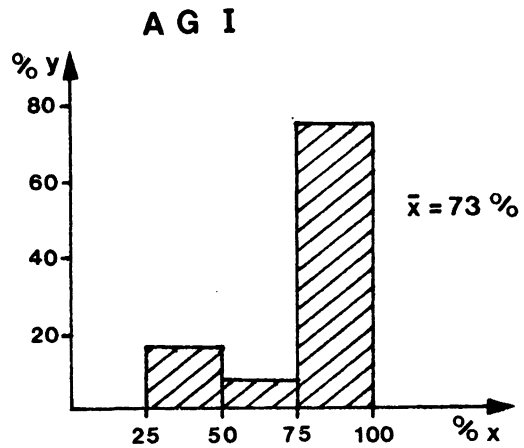
1	zufrieden	nicht zufrieden	keine Antwort
	30	5	17
2	seit - 1 10	-5 10	-10 4
	-25 14	-50 8	> 50 Jahren 5
3.1	Wechsel ja 5	Wechsel nein 47	0
3.2	Aufgabe ja 1	Aufgabe nein 51	0
4.1	Platz ausreichend 35	nicht ausreichend 13	4
4.2	Ausbau geplant 6	nicht geplant 32	nicht möglich 11
5.1	Verkehrssituation 15	gut 2	schlecht 35
	gut 12	schlecht 22	unwichtig 0
5.2	28	1	3
5.3	19	20	13
5.4			
6.	% Kundenanteil aus Eberstadt	Anz. Nennungen	
	20 - 40	5	
	41 - 60	10	
	61 - 80	15	6
	81 - 100	16	
7.	Fläche	-10m ² 13	-50m ² 4
		-100m ² 17	100m ² 13
8.	Beschäft.	1 7	2-5 30
		6-10 10	11-20 4
		21 u.m. 1	
			2

Abb. 8 Einzugsbereich des Stadtteilzentrums DA-Eberstadt, nach Geschäften des AG I, AG II, S differenziert

Bezeichnungen :

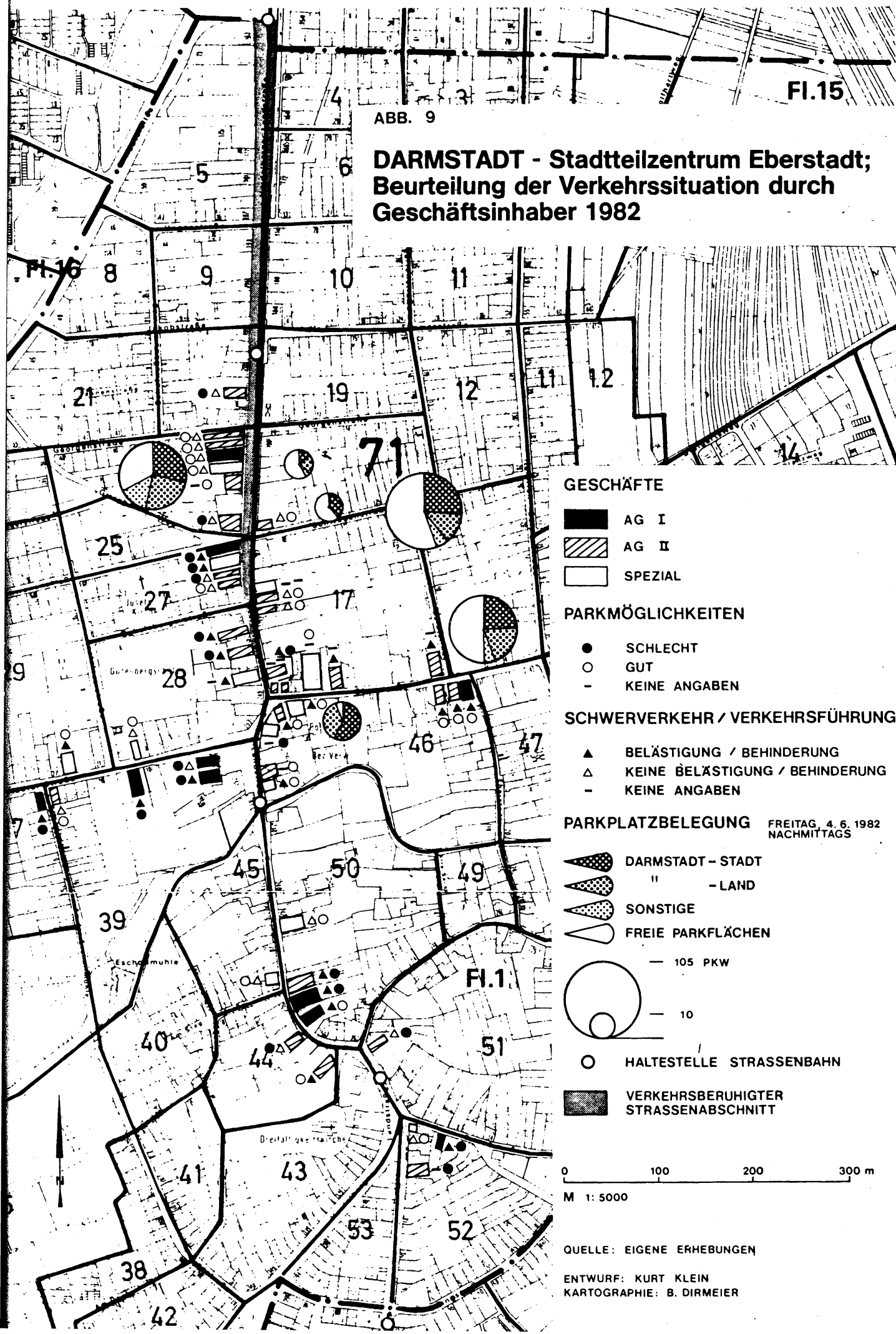
x : %-Anteil Kunden aus Eberstadt

y : %-Anteil Geschäftsstichprobe; Bedarfsstufe $\hat{=}$ 100 %



Besondere Schwerpunkte bilden bei AG I das Vorhandensein von drei Supermärkten, bei AG II die Gruppen Textil, Bekleidung, Schuhe, Boutiquen sowie Elektro, Möbel, Haushaltswaren und bei S die Gruppe Foto, Optik, Büromaschinen.

Die Verdichtung der Geschäfte ist hinreichend, dünnt jedoch besonders an den Rändern stark aus (nördl. und südl. Heidelberger Landstraße, Pfungstädter Straße). Da die gesamte N-S-Erstreckung 1200 m beträgt, empfinden manche peripher gelegenen Geschäfte ihren Standort als nicht befriedigend. Hier könnte durch Projektierung eines 3-geschossigen Baues mit Standort etwa an der Heidelberger Landstraße südlich der Einmündung der Pfungstädter Straße Geschäftsflächen für schon bestehende, aber umsiedlungswillige oder erweiterungswillige Betriebe geschaffen und gleichzeitig ein Schwerpunkt in der Verdichtung gesetzt werden. Zusammen mit dem schon bestehenden Schwerpunkt Radio/Bürobedarf im nördlichen Abschnitt der Heidelberger Landstraße wäre dies ein Ansatz zu einer bipolaren Entwicklung mit Chancen für eine Aufwertung des südlichen Teils der Heidelberger Landstraße.



Die Anbindung dieses Hauptgeschäftszentrums von Eberstadt an den ÖPNV ist nach der Umfrage unter den Geschäftsinhabern sehr zufriedenstellend. Dies würde nach der Stichprobenerhebung der Parkplatzbelegung (vgl. Abb. 9) auch für die Parkplatzausstattung gelten. Anderer Ansicht sind Geschäftsinhaber mit Standorten an den dichtbefahrenen Abschnitten der Oberstraße und der Pfungstädter Straße bzw. den Engstellen der südlichen Heidelberger Landstraße. Aber auch ein Supermarkt sowie ein Elektrogeschäft im Abschnitt der verkehrsberuhigten Heidelberger Landstraße monieren fehlende Parkmöglichkeiten.

Die Hälfte der befragten 50 Geschäftsinhaber ist mit der Verkehrsführung nicht zufrieden (vgl. Abb. 9). Während die Verkehrsberuhigung im Zusammenhang von Parkverbot - wie oben erwähnt - vor allem Geschäftsinhaber stört, die auf die Möglichkeit des autogerechten Abtransports eingekaufter Waren angewiesen zu sein glauben, mißfällt der Schwerlastverkehr vor allem Anliegern der Oberstraße und der südlichen Heidelberger Landstraße. Hier wird der Bau der zugesagten Umgehungsstraße dringend gefordert, um den Schwerlastverkehr aus der Eberstädter Innenstadt verbannen zu können.

Für diesen Stadtteil sollte eine Außenstelle der Stadtverwaltung sowie eine Zweigstelle der Stadtbücherei selbstverständlich beibehalten werden.

Für die benachbart gelegene und unterversorgte Villenkolonie gilt, daß eine hohe Einkaufsmobilität zwar im Moment angenommen, jedoch nicht auf Dauer erwartet werden kann. Das Potential (ca. 3300 Ew.) dürfte für die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittel Ladens ausreichen. Bei einer weiteren Aufwertung Eberstadts könnte die kaufkraftstarke Bevölkerungsschicht der Villenkolonie evtl. verstärkt als Kundenkreis gewonnen werden, zumal die Entfernung zur Innenstadt relativ groß ist und die US-Siedlungen dazwischen als Barriere wirken.

Arheilgen

So wie Eberstadt im Süden könnte Arheilgen im Norden als Entlastungsort für die City wirken. Dabei wäre ein weiterer Ausbau der Geschäfte für Spezialbedarf anzustreben.

Bessungen

Bessungen könnte als Ergänzungsbereich zur City ausgebaut werden. Um die Attraktivität von Bessungen zu heben, ist eine Belebung und Stärkung des Geschäftsbereiches notwendig. Eine stärkere Konzentration der Einzelhandelsgeschäfte und die Schaffung einer Fußgängerzone - etwa im Bereich Orangerie/Bessunger Straße - würden die Situation erheblich verbessern. Das Paulusviertel, dessen Einwohnerzahl (ca. 4800 Ew.) ausreichend für einen Lebensmittelladen erscheint, um die Versorgung im Wohnnahbereich zu sichern, könnte als zusätzlicher Einzugsbereich gewonnen werden.

Waldkolonie

Das Gebiet ist durch die Gleisanlagen von der Innenstadt getrennt. Es erscheint sinnvoll, die Versorgungsstruktur wenigstens auf der Ebene des Grundbedarfs zu verbessern. Allerdings ist zu klären, inwieweit der Einkauf auf dem Weg zum Arbeitsplatz (Innenstadt) erledigt wird, nachdem ein Verbrauchermarkt am Bahnhof angesiedelt ist.

Für die übrigen unterversorgten Gebiete sollte zumindest die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt sein.

LITERATURVERZEICHNIS

- 1 Berry, B.J.L.: Commercial structure and commercial blight.
(Univ. of Chicago, Dep. Geogr. Res. Pap. 85). Chicago, 1963.
- 2 Borchardt, Chr.; Schneider, H.: Innerstädtische Geschäftszentren
in Stuttgart. Vorläufige Mitteilungen über einen metho-
dischen Ansatz. In : Beiträge zur Landeskunde Südwest-
deutschlands. (Stuttgarter Geogr. Studien 90).
Stuttgart 1976, pp. 1 - 38.
- 3 Bremen. Der Senator für das Bauwesen (Hrsg.): Die Zentren in
den Stadtteilen. (Beiträge zur Stadtentwicklung, Heft 6).
Bremen, 1980.
- 4 Bugmann, E.: Zur Problematik der intraurbanen Zentrenforschung.
In: Geographica Helvetica 35 (1980), pp. 49 - 58.
- 5 Bunge, H. : Geplante Standorte für Einzelhandels- und
Handwerksbetriebe. Bonn, 1970.
- 6 Carol, H.: Die Geschäftszentren der Großstadt, dargestellt
am Beispiel der Stadt Zürich. In: Berichte zur Landes-
forschung und Landesplanung 3 (1959), pp. 132 - 144.
- 7 Deutscher Städtetag (Hrsg.): Räumliche Entwicklungsplanung -
Vorschlag zur Erstellung eines räumlich-funktionalen
Entwicklungskonzepts. (Reihe E, DST-Beiträge zur Stadt-
entwicklung, Heft 5). Köln, 1976.
- 8 Dischkoff, N. : Einkaufsstandorte und Siedlungsstruktur.
In : Raumforschung und Raumordnung 32 (1974), pp. 129 - 138.
- 9 Heineberg, H. (Hrsg.) : Einkaufszentren in Deutschland.
Entwicklung, Forschungsstand und -probleme mit einer
annotierten Auswahlbibliographie. (Münstersche Geogr.
Arbeiten, Heft 5). Paderborn, 1980.
- 10 Heinritz, G.: Zentralität und zentrale Orte. Stuttgart, 1979.
- 11 Maurmann, K.H.: Funktionale Differenzierung und Vergleich
von Geschäftszentren, erläutert am Beispiel der Stadt
Neheim-Hüsten. In : GZ 64 (1976), pp. 212 - 217.
- 12 München. Stadtentwicklungsreferat (Hrsg.) : Zentrale Stand-
orte in München. (Arbeitsberichte zur Fortschreibung des
Stadtentwicklungsplan - Nr. 5). München 1975.
- 13 Potter, R.B. : The multivariate functional structure of the
urban retailing system : a British case study. In :
Trans. Inst. Br. Geogr. NS. 6 (1981), pp. 188 - 213.
- 14 Sedlacek, P. : Zum Problem intraurbaner Zentralorte, dar-
gestellt am Beispiel der Stadt Münster. (Westfälische
Geogr. Studien 28). Münster, 1973.
- 15 Wolf, K.: Stadtteil-Geschäftsstraßen. Ihre geographische
Einordnung am Beispiel der Stadt Frankfurt/M. (RMF 72).
Frankfurt/Main, 1969.

Tabelle 1 : Katalog der erfaßten Einrichtungen

(übernommen und ergänzt vom Amt für Stadtentwicklung Regensburg, H. Dauerer)

<u>00 Öffentliche Einrichtungen</u>	<u>0421 Betten</u>	<u>Glas/Papier/_Stein_</u>
0001 Öffentliche Einrichtungen	0422 Lampen - Beleuchtung	0763 Druckerei (0764, 0522)
<u>01 Nahrungs- und Genußmittel- Handel</u>	0423 Sportartikel	0764 Siebdruckerei
0101 Supermarkt (ab 100 m ²)	0424 Schallplatten	<u>Reinigung/Gesundheit_</u>
0102 kleineres Lebensmittelg. (bis 100 m ²)	0425 Wolle	0771 chem. Reinigung, Wäscherei (0501)
0103 Kaffee, Tee	0426 Korbwaren	<u>Sonst._Handwerk</u>
0104 Spirituosen	0427 Zinnwaren	0784 Gärtnerei/Paumschule
0105 Tabak	0428 Stempel	<u>08 Industrie</u>
0106 Tabak mit Toto/Lotto (0509)	0429 Bürobedarf	(0801-0816)
0107 Bäckerei (0751/0752)	0430 Laborbedarf	<u>09 Großhandel</u>
0108 Metzgerei (0753/0754)	0431 Zeichenbedarf	(0901 - 0921)
0109 Fische/Wild/Geflügel	0433 Kinderwagen	<u>10 Kreditgewerbe</u>
0110 Getränke (0104)	0434 Geschenkartikel	1001 Banken / Sparkassen
0111 Feinkost	0435 Orthopädie	1005 Sonstiges
0113 Molkereiprodukte	0450 Sonstiges	<u>11 Verwaltungen, Büros</u>
0114 Gemüse-Obst	<u>05 Sonstige Dienstleistungen</u>	1101 Versicherung (0522)
0115 Süßwaren	0501 Annahmestellen für Rei- nigung, Wäscherei (771)	1102 Krankenkasse
0120 Kiosk	0502 Kostümverleih	1103 Bausparkasse
0150 Sonstiges	0503 Kosmetikaadon / Fußpflege	1104 Steuerberater / St.bevollm.
<u>02 Kaufhäuser / VB-Märkte</u>	0504 Friseur	1105 Wirtschaftsberater,-prüfer
0201 Kauf- und Warenhäuser	0505 Drogerie/Parfümerie	1106 Architekturbüro
0202 Verbrauchermarkt	0506 Apotheke	1107 Ingenieurbüro
<u>03 Bekleidung und persön- licher Bedarf</u>	0507 Reisebüro	1108 Makler/Vermittler
0301 Textilien (Stoffe, Kurzw.)	0508 Kino	1109 Sachverständiger
0302 Pelze	0509 Lotteriemannahme (0106, 0310)	1110 Wirtschaftsverbände
0303 Lederwaren	0510 Fahrschule	1111 Gewerkschaften
0304 Damen-, Herren-, Kinder- bekleidung	0511 Tanzschule/Ballett/Gymnastik	1112 Parteien
0305 Schuhe	0512 Privatschulen	1113 sonst. Interessenverbände
0306 Foto (Handel u. Atelier) (0308)	0513 Transportbetriebe	1114 Wohlfahrtsverwalt.
0307 Uhren - Schmuck	0514 Transportverwaltung (513)	1115 Lohnsteuerhilfe
0308 Optik / Hörgeräte	0515 Techn. Kundendienst	1116 Verkaufsbüro - Niederlass.
0309 Zeitschriften (0106, 0311)	0516 Hundesalon	1150 sonst. Verwaltungen
0310 Zeitschriften mit Toto/ Lotto (0509, 0106, 0311)	0517 med. Bäder / Sauna	<u>12 Gesundheitspflege</u>
0311 Schreibwaren und Zeit- schriften (0309, 0310)	0518 Massagesalon	1201 Allgemeinarzt
0312 Bücher	0519 psychol. Praxis (1202)	1202 Facharzt (0519)
0313 Hüte/Schirme	0520 Reformhaus	1203 Heilpraktiker
0314 Boutique	0521 Schilder / Kennzeichen	1204 Zahnarzt
0350 Sonstiges	0522 klein. Vers. büro (1101)	1205 Tierarzt
<u>04 Haushalt, Wohnung, Freizeit, Büro</u>	0523 Sex-Shop	1206 Sonstiges
0401 Haushaltswaren (0410)	0524 Briefmarken	<u>13 Rechtspflege</u>
0402 Blumen (0784, 0403)	0525 Bilder - Galerie	1301 Notar
0403 Pflanzen, Samen	0526 Autovermietung	1302 Rechtsanwalt
0404 Farben, Tapeten, Bodenbel.	0527 Tankstelle	1303 Gerichtsvollzieher
0405 Gardinen / Vorhänge	0528 Verlag, Red. (0763)	1304 Patentanwalt
<u>0406 Möbel</u>	0529 Werbestudio	1305 Sonstiges
0407 Teppiche - Teppichfliesen	0530 Kopierladen	<u>14 Sonstige</u>
0408 Spielwaren	0550 Sonstiges	(1401 - 1412)
0409 PKW-Zubehör (0704)	<u>06 Verpfllegung, Beherbergung, Vergnügen</u>	
0410 Radio / Fernsehen / Elektro (0732)	(0601 - 0612, 0650)	
0411 Eisenwaren	<u>07 Handwerk</u>	
0412 Büromaschinen (0703)	<u>Metall</u>	
0413 Datensysteme	0704 KFZ (Handel, Werkstatt,..)	
0414 Musikinstrumente	0708 Zweiradwerkstatt und -handel	
0415 Antiquitäten	<u>Holz</u>	
0416 Flohmarkt	<u>Bau / Ausbau</u>	
0417 Hobbymarkt	<u>Elektro</u>	
0418 Tierhandlung	0732 Installation mit Handel und Rep. von Elektroger. (0410)	
0419 Holz und Kohlen, Öl	<u>Textil/Leder</u>	
0420 Reifen	0741 Damen-/Herrenschneider	
	0744 Schuster	
	<u>Nahrungsmittel</u>	
	0751 Bäcker (Laden und Betrieb)	
	0752 Konditorei (0107)	
	0753 Metzgerei (Laden u. Betrieb) (0108)	
		<u>Bemerkung :</u>
		Falls 2-stellige Nutzungsgruppen unbe- rücksichtigt blieben, wurden nur die Bereiche des Nutzungsschlüssels angegeben.

Tabelle 6 : Lage, Ausstattung und Klassifizierung der innerstädtischen Geschäftszentren in Darmstadt 1982

			Ausstattung																				
Nr.	Lage des Zentrums	Struktur	AG I				AG II					S						Σ	BHS	SHS	Klassifiz. (BORCHERT)		
			1	2	3	4	5	6	8	9	10	P	11	12	13	14	15						
1	Roßdörfer Str.	b	2	5	4	-	-	2	-	3	1	-	1	-	1	-	-	19	2	-	V		
2	Woogsplatz	k	-	-	-	-	1	2	2	1	1	-	2	-	-	-	-	9	-	-	N		
3	Nied.Ramst./Soderstr.	k	1	-	-	-	1	2	1	3	2	-	2	-	2	-	-	14	-	1	N		
4	Würthweg	b	-	-	-	-	1	1	-	-	1	-	1	-	-	1	1	6	-	1	L		
5	Kiesstraße	k	2	-	2	-	2	3	2	2	3	1	2	-	1	-	1	21	-	-	V		
6	Heinrichstr./ Nieder Ramstädter Str.	g	1	1	-	-	1	2	-	2	5	-	1	1	-	-	1	15	-	1	V		
7	Orangerie	k	1	2	1	-	2	-	2	3	6	1	2	2	3	-	1	26	-	-	V		
8	Bessungerstr./ Jahnstr.	k	-	1	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1	-	5	-	1	L		
9	Clemensstr.	k	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	4	-	-	L		
10	Heinrichstr./Karlstr.	b	1	2	1	-	2	2	-	1	8	-	-	-	-	-	3	20	-	2	V		
11	Herrngarten/ Ludwigshöhe	k	1	-	-	1	-	-	-	3	-	-	1	-	-	-	1	7	-	1	N		
12	Schwarzer Weg	b	-	-	2	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	4	-	-	L		
13	Hölgesstr.	g	1	-	2	-	1	2	1	-	4	-	1	-	-	-	5	17	-	-	V		
14	Darmstr./Soderstr./ Martin Buber	g	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	5	-	-	L		
15	Flotowstr.	k	1	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	3	-	-	L		
16	Waldkolonie	k	1	2	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	5	1	-	L		
17	Am Sandacker / Am Blauen Stein	k	1	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	L		
18	Heimstättenweg/ Matthäuskirche	k / g	-	2	2	2	2	1	2	1	4	1	-	-	-	1	1	19	1	-	V		
19	Groß Gerauer Weg	g	-	1	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	L		
20	Schachtstr./ Kulbstr.	g	-	-	1	1	-	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-	5	-	4	L		
21	Liebigstr./Wilhelm- Leuschnerstr.	k / g	1	2	1	-	2	4	-	3	-	-	-	-	-	-	-	13	1	-	N		
22	Landwehrstr.	k	2	-	-	2	-	-	-	1	-	-	2	-	-	-	-	7	-	-	N		
23	Wilhelm Leuschnerstr./ Bismarckstr.	k / g	-	1	-	-	1	2	-	2	5	-	-	-	8	-	8	27	-	1	V		
24	Pallaswiesenstr./ Frankfurterstr.	k	2	3	-	-	3	1	-	1	3	-	3	-	1	-	3	20	1	1	V		
25	City	k	20	17	38	10	98	73	-	29	62	1	33	25	20	13	72	511	-	12	GS		
26	Rhönringstr./ Heinheimerstr.	k	5	9	5	1	12	6	6	11	-	1	4	1	1	-	7	69	2	-	GV		
27	Alsfelderstr./ Marburgerstr.	g	2	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	8	-	-	N		
28	Schloßgartenstr./ Arheilgerstr.	k / g	-	3	2	-	5	-	1	9	1	-	1	1	-	-	2	25	2	-	V		
29	Kopernikusplatz/ Kranichsteinstr.	b	2	3	-	1	5	1	1	1	2	-	2	-	3	2	-	23	1	-	V		
30	Alexanderstr./Dieburger- str./Spessartring	b	1	4	1	1	8	2	4	8	3	-	4	1	2	-	1	40	4	-	GV		
31	Heidelbergerstr./Ahastr./ Weinbergstr.	b / k	2	4	3	1	4	1	-	5	5	-	2	2	1	5	3	38	-	2	GV		
32	Heidelbergerstr./ Goethestr.	k	1	1	1	-	1	1	1	2	2	-	1	-	-	-	3	14	-	-	V		
33	Bartningstr./Siemensstr.	k	1	-	-	1	1	-	1	2	2	-	1	-	-	-	-	9	1	-	N		
34	Bartningstr./Grundstr.	k	2	2	2	1	1	-	1	-	2	1	-	-	-	-	-	12	1	-	N		
35	Thomas-Mann-Platz	k	-	-	1	1	-	1	1	1	4	-	-	-	-	-	1	10	-	-	N		
36	Jägertorstr./Parkstr.	k	2	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	4	-	L		
37	Frankfurter Landstr./ Untere Mühlstr.	b	4	9	4	4	9	8	5	10	5	1	4	1	-	-	8	72	-	3	S		
38	Poststadter Neustädterstr.	b / g	3	3	2	-	2	2	2	3	2	-	1	1	1	-	2	24	1	-	V		
39	Poststadter Neustädterstr.	b / g	2	2	3	-	1	3	-	-	2	-	-	3	-	-	-	10	1	-	V		

Tab.6

A u s s t a t t u n g

Nr.	Lage des Zentrums	Struktur	AG I				AG II						S					Σ	BHS	SHS	Klassifiz. (BÖRCHERDT)
			1	2	3	4	5	6	8	9	10	P	11	12	13	14	15				
40	Brückengasse/ Erzhäuserstr.	k	-	1	-	-	1	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	4	1	-	L
41	Verdistr./ Schönbergstr.	g	1	-	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	5	1	-	L
42	Nesslerstr./ Jägertorstr.	g	-	1	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-	-	4	-	-	L
43	In der Kirchstr.	k	-	1	-	2	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	9	-	-	N
44	Thüringerstr./ Reuterallee	k / g	1	1	-	-	-	1	1	2	2	-	2	-	-	1	-	11	-	-	N
45	Bellenweg/ Lämmchenstr.	k	1	-	-	1	-	-	-	1	1	-	-	1	1	-	-	6	-	-	N
46	Pfungstädterstr.	b	2	2	-	-	4	-	2	2	2	1	1	-	-	-	-	16	-	-	V
47	Lagerstr./ Georgenstr.	g	-	3	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	5	-	-	L
48	Heidelberger Land- straße	b	2	8	9	3	17	13	3	9	10	-	4	3	6	2	5	94	1	3	S
49	Schloßstr./ Seeheimerstr.	k	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	4	-	1	L
50	Frankensteinerstr./ Strohweg	k	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	L

Abkürzungen: Struktur: b = bandartig, k = konzentriert, g = gestreut

BHS: Bushaltestellen

SHS: Straßenbahn-Haltestellen

 Zahlen der Ausstattung bezeichnen die in Tab.2 gebildeten
Nutzungsgruppen

Klassifiz.:

L = Ladengruppe

N = Nachbarschaftszentrum

V = Viertelszentrum

GV = Großes Viertelszentrum

S = Stadtteilzentrum

GS = Großes Stadtteilzentrum

Abb. 10

Wahlbezirke und statistische Bezirke
in Darmstadt

Stand: Januar 1980

Schwarz – STATISTISCHER BEZIRK
Rot – WAHLBEZIRK

Stadtteile und statistische Bezirke

- 1a Stadtzentrum
- 1b Rheintor/Grafenstraße
- 2 Hochschulviertel
- 3 Kapellplatzviertel
- 4 St. Ludwig mit Eichbergviertel

Darmstadt – Mitte

- 5 Johannesviertel
- 6 Martinsviertel – West
- 7 Martinsviertel – Ost
- 8 Waldkolonie
- 9a Bahnhofsviertel
- 9b Industrieviertel
- 10 Am Ziegelbusch

Darmstadt – Nord

- 11 Am Oberfeld
- 12 Mathildenhöhe
- 13 Woogsviertel
- 14 An den Lichtwiesen

Darmstadt – Ost

- 15 Paulusviertel
- 16 Alt – Bessungen
- 17 An der Ludwigshöhe

Bessungen

- 18 Am Sudbahnhof
- 19 Heimstättensiedlung
- 20 Verlegerviertel
- 21 Am Kavalleriesand

Darmstadt – West

- 22 Alt – Arheilgen
- 23 Arheilgen – Süd
- 24 Arheilgen – West
- 25a Kranichstein I
- 25b Kranichstein II
- 25c Kranichstein III

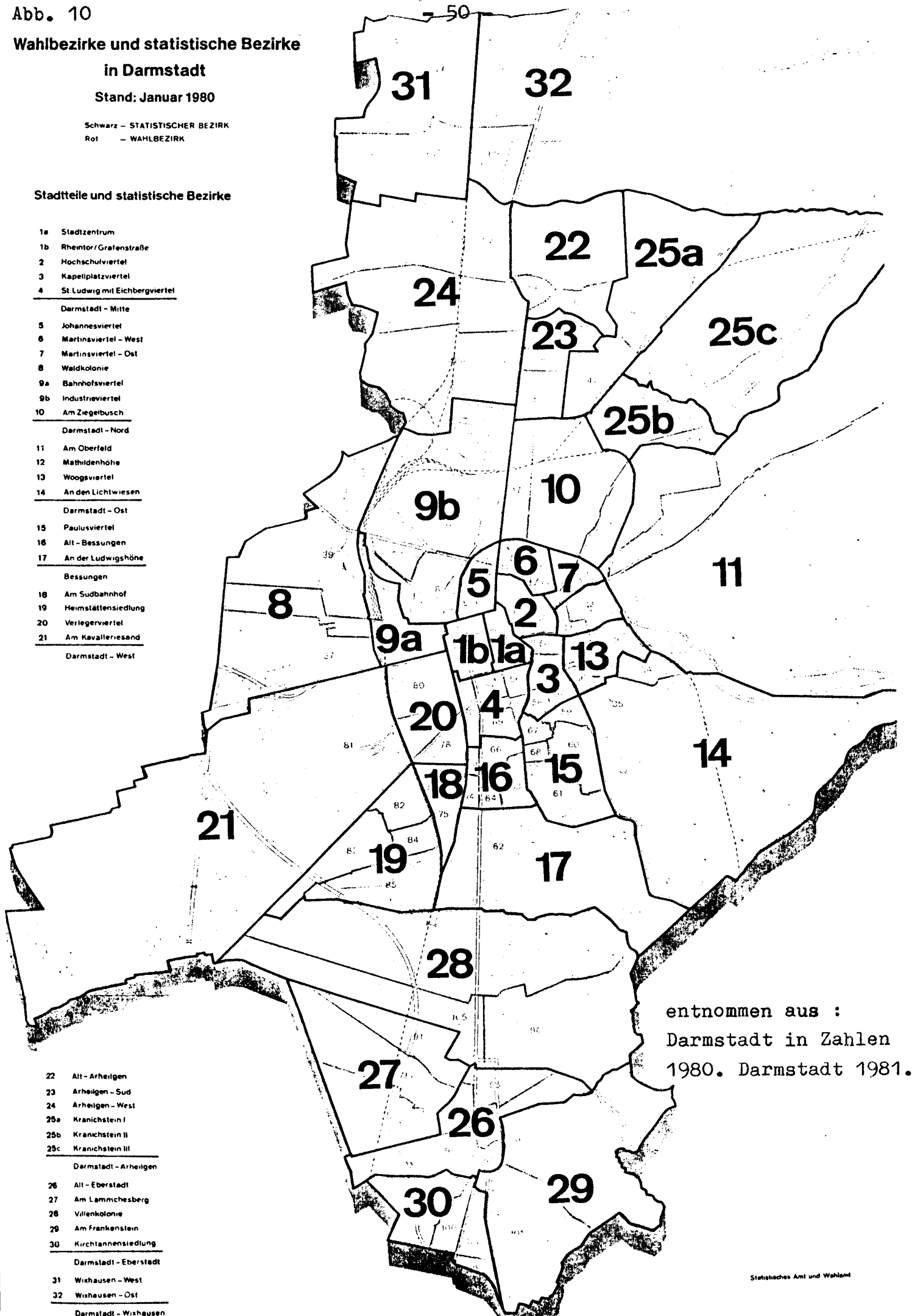
Darmstadt – Arheilgen

- 26 Alt – Eberstadt
- 27 Am Lammchesberg
- 28 Villenkolonie
- 29 Am Frankenstein
- 30 Kirchhannensiedlung

Darmstadt – Eberstadt

- 31 Wixhausen – West
- 32 Wixhausen – Ost

Darmstadt – Wixhausen



A N H A N G 2

Auswahl und Zuordnung von Einrichtungen der Tabelle 1 zu Bedarfsstufen. Diese Tabelle wurde aus Borchardt/Schneider (2; S. 9) übernommen. Hier sind die Branchen nach dem ersten Auftreten in "regelmäßiger" Folge geordnet; die Verhältnisse von Stuttgart sind wiedergegeben.

Zur Definition der Typen dienende Branchen bzw. Versorgungseinrichtungen, geordnet nach dem ersten Auftreten in "regelmäßiger" Folge

		"regelmäßig" vertreten ab Zentrum Nr.	vertreten in x % der Zen- tren ab dem ersten "regel- mäßigen" Auf- treten	Anzahl der Einrichtun- gen in al- len 78 Zentren	vertreten in x % aller 78 Zentren
	<u>Allgemeinbedarf I</u>				
1	Lebensmittel	1	96	249	96
2	Bäckerei	1	83	140	83
3	Metzgerei	1	77	116	78
4	Drogerie	14	85	97	71
5	Bank	15	89	170	78
	<u>Allgemeinbedarf II</u>				
6	Friseur	30	96	168	77
7	Reinigung	30	90	166	69
8	Schreib-/Spielwaren	36	84	85	56
9	Blumen / Obst	36	84	84	56
10	Postamt	38	78	39	49
11	Bekleidung	42	92	187	55
12	Elektrogeräte	43	81	91	41
13	Möbel/Einrichtung	44	80	91	42
14	Apotheke	45	91	71	51
15	Schuhe	48	77	64	33
16	Haushaltswaren	58	81	52	32
17	Uhren / Schmuck	59	100	41	28
18	Tabak / Zeitungen	60	84	50	37
	<u>Spezialbedarf</u>				
19	Foto / Optik	65	100	57	27
20	Feinkost	66	77	25	19
21	Boutique	67	75	32	21
22	Reformhaus	68	91	15	14
23	Buchhandlung	68	64	11	13
24	Büromaschinen	68	46	6	8
25	Lederwaren	70	78	23	17
26	Spirituosен	70	89	22	22
27	Sportartikel	74	80	8	9
28	Reisebüro	75	100	8	6

Mindest-Ausstattung einer Ladengruppe

	Grund- ausstattung	Ergänzungs- ausstattung
3	1	2 von 4
Allgemein- bedarf I	Lebensmittel Bäckerei Metzgerei Drogerie Bank	○ ○ ○ ○ ○

Mindest-Ausstattung eines Nachbarschaftszentrums

	Grund- ausstattung	Ergänzungs- ausstattung
8	5	3 von 6
Allgemein- bedarf I	Lebensmittel Bäckerei Metzgerei Drogerie Bank	○
Allgemein- bedarf II	Friseur Reinigung Schreib-/Spielwaren Blumen / Obst Postamt	○ ○ ○ ○ ○

Mindest-Ausstattung eines Viertelsentrums

	Grund- ausstattung	Ergänzungs- ausstattung
14	11	3 von 22
Allgemein- bedarf I	Lebensmittel Bäckerei Metzgerei Drogerie Bank	○ ○ ○ ○ ○
Allgemeinbedarf II	Friseur Reinigung Schreib-/Spielwaren Blumen / Obst Postamt Textilien Elektrogeräte Möbel/Einrichtung Apotheke Schuhe Haushaltwaren Uhren / Schmuck Tabak / Zeitungen	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Mindest-Ausstattung eines Großen Viertelsentrums

	Grund- ausstattung	Ergänzungs- ausstattung
37	33	4 von 41
Allgemein- bedarf I	Lebensmittel Bäckerei Metzgerei Drogerie Bank	○ ○ ○ ○ ○
Allgemeinbedarf II	Friseur Reinigung Schreib-/Spielwaren Blumen / Obst Postamt Textilien Elektrogeräte Möbel/Einrichtung Apotheke Schuhe Haushaltwaren Uhren / Schmuck Tabak / Zeitungen	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
Spezialbedarf	Foto / Optik Feinkost Boutique Reformhaus Buchhandlung Büroeinrichtung Lederwaren Spirituosen	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Mindest-Ausstattung eines Stadtteilsentrums

	Grund- ausstattung	Ergänzungs- ausstattung
79	73	6 von 52
Allgemein- bedarf I	Lebensmittel Bäckerei Metzgerei Drogerie Bank	○ ○ ○ ○ ○
Allgemeinbedarf II	Friseur Reinigung Schreib-/Spielwaren Blumen / Obst Postamt Textilien Elektrogeräte Möbel/Einrichtung Apotheke Schuhe Haushaltwaren Uhren / Schmuck Tabak / Zeitungen	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
Spezialbedarf	Foto / Optik Feinkost Boutique Reformhaus Buchhandlung Büroeinrichtung Lederwaren Spirituosen Sportartikel Reisebüro	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Mindest-Ausstattung eines Großen Stadtteilsentrums

	Grund- ausstattung	Ergänzungs- ausstattung
	125	
Allgemein- bedarf I	Lebensmittel Bäckerei Metzgerei Drogerie Bank	
Allgemeinbedarf II	Friseur Reinigung Schreib-/Spielwaren Blumen / Obst Postamt Textilien Elektrogeräte Möbel/Einrichtung Apotheke Schuhe Haushaltwaren Uhren / Schmuck Tabak / Zeitungen	
Spezialbedarf	Foto / Optik Feinkost Boutique Reformhaus Buchhandlung Büroeinrichtungen Lederwaren Spirituosen Sportartikel Reisebüro	

geringe Datenbasis,
daher hierzu keine
Angaben

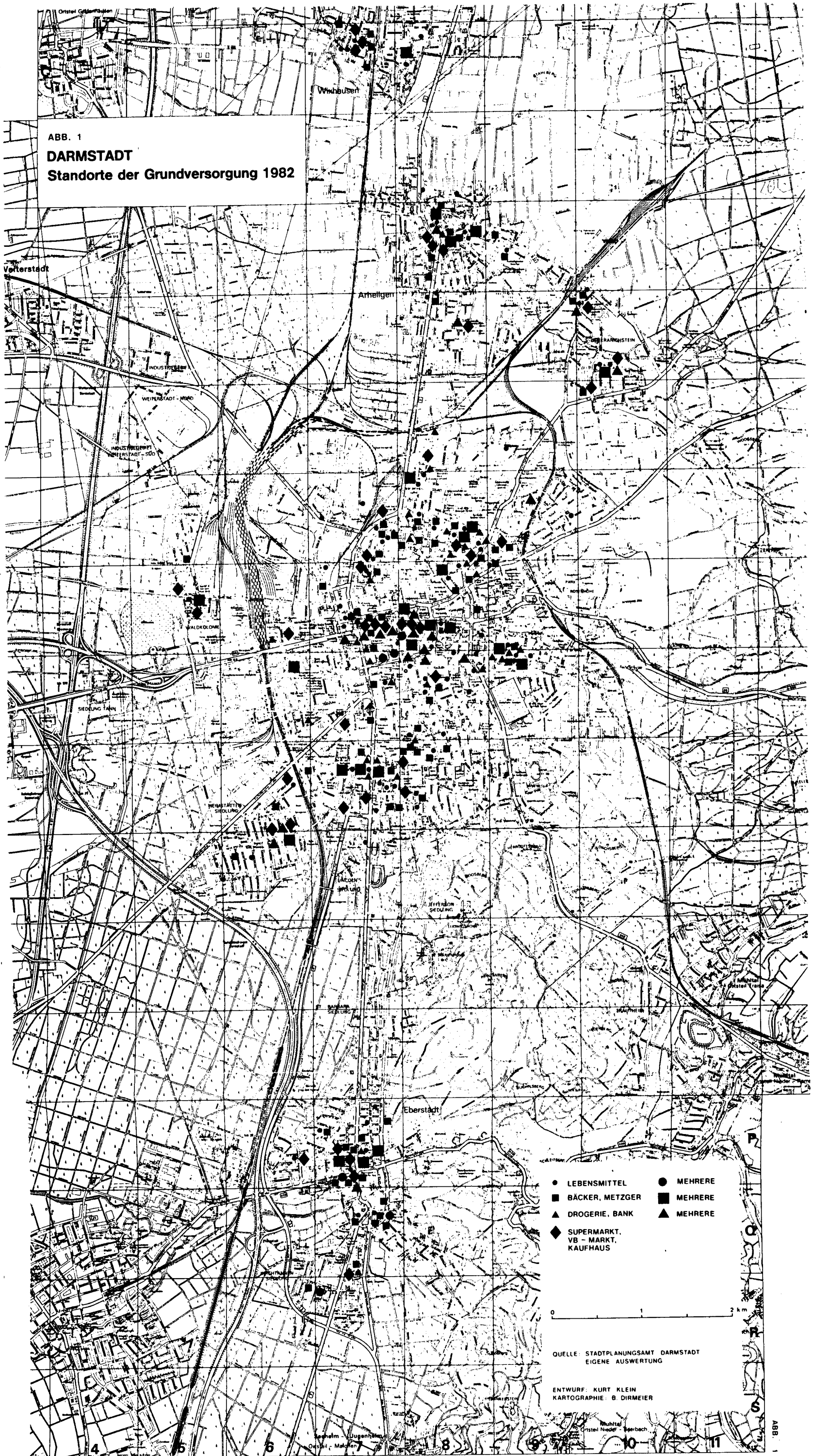
AN H A N G 3

Typen von Geschäftszentren (nach Borchardt),
definiert durch Angabe eines Ausstattungs-
Katalogs (entnommen aus 2 ; S. 18-27)

ABB. 1

DARMSTADT

Standorte der Grundversorgung 1982



KARTE 3

**DARMSTADT - Räumliche Abgrenzung und
strukturelle Klassifizierung innerstädtischer
Geschäftszentren (nach Borchardt) sowie
Angabe unterversorgter Gebiete. Stand 1978**

